



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gransätra i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gransätra i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-7949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gransätra 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-01-01	1964 och 1965
Gransätra 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-01-01	1964 och 1965
Gransätra 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-01-01	1964 och 1965

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i lf. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lokaler (hyresrätt)	990
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 690
70	p-platser	0
91	garageplatser	0
70	förråd	298
1	gästlägenhet	28
Totalt 403 objekt		15 006

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 76 st 3 rok, 60 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marie Karlberg	Ordförande	2022-05-22	
Kristina Evensen	Ledamot	2020-06-19	
Karin Öberg	Ledamot	2022-05-22	
Tone Andersen	Ledamot	2021-05-28	2023-06-15
Karin Leman	Ledamot	2018-11-15	
Fredrik Klang	Ledamot	2022-05-22	
Arpad Csaba Tolnai	Ledamot	2023-06-15	
Maja Björkquist	Ledamot	2021-05-28	2023-06-15
Yasin Ciftci	Ledamot	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Karlberg, Karin Öberg, Fredrik Klang och Kristina Evensen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Öberg, Marie Karlberg, Tone Andersen, Fredrik Klang, Maja Björkquist och Yasin Ciftci.

Revisorer har varit: Patrik Stille vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Maja Björkquist (sammankallande), samt Tone Andersen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar, varav 3 fullmakter.

Extrastämma hölls 2023-01-12 angående portarnats öppettider. På stämman deltog 70 röstberättigade medlemmar, varav 19 fullmakter.

Stämman beslutade att portarna ska vara låsta dygnet runt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 2%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-17.

Årsavgifter

Årsavgifterna och hyran höjdes 2024-01-01 med 4% för bostadsrätter och lokaler.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Slamsugning av alla dagvattenbrunnar.

VVS, stamspolning i alla lägenheter och lokaler.

Ventilation, OVK, obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter.

Ventilation, rengöring och injustering av ventilationskanaler.

Gårdarna, nya cykelställ har anskaffats.

Tele2 har uppdaterat fastigheterna med fiber och 10G-teknik för ökad kapacitet och stabilare uppkoppling.

Tidigare genomfört underhåll

2022 Renovering och tilläggsisolering av fasaderna har blivit klar.

2022 Samtliga entréer har fått ett helt nytt utseende med nya ramper.

2022 Samtliga entréer har försetts med ett nytt passersystem och porttelefon.

2022 Dränering av fyra hus med källarlokal och skyddsrum.

2022 Värmesystemet har injusterats och samtliga lägenheters radiatorventiler har bytts ut.

2022 Växtligheten på gårdarna har nyplanterats.

2022 Nytt staket har uppförts runt lekplatsen på Norrgården.

2022 Nya räcken har monterats vid backen på Norrgården.

2021 Samtliga fönster och balkongdörrar blev utbytta.

2021 Samtliga 10 källardörrar blev utbytta till ståldörrar.

2021 Miljöstugans dörr byttes till en ny ståldörr.

2021 22 nya laddstolpar för elbilar installerades.

2021 Källargångarna fick nya armatur med LED-belysning och närvarostyrning.

2021 De björkar som fälldes 2020 vid garagen har ersatts av 15 träd av rysk lönn.

2021 Skyddsrummet har upprustats och besiktigats efter MSBs regler.

2020 Avloppsstammarna spolats i alla lägenheter och lokaler.

2020 Garageportarna i garagelänga 3 byts ut.

2020 Källargångarnas nödljusarmaturer uppgraderas.

2020 Vid garagen fälls 17 björkar, vars rötter skadade garagen och rören till dagvattenbrunnar.

2019 Fem nya, delvis nergrävda sopbehållare byggs vid panncentralen resp. vid odlingslotterna för restavfall och matavfall.

2019 Samtliga garageportar i garagelänga 1,2 och 4 byts ut.

2019 Alla gårdarna får nya lekredskap. Mellangårdens lekplats uppgraderas.

2019 14 nya förråd byggs i källarna.

2018 Gatlyktorna renoveras och får LED-belysning.

2017 Nytt låssystem.

2013 Den gamla föreningslokalen byggs om till tre bostadsrättslägenheter.

2012 Ny gästlägenhet inreds.

2012 Källarutrymmet i panncentralen byggs om till vicevärdsexpedition.

2011 Panncentralen byggs om till samlings- och föreningslokal.

2008 Tvättstugan byggs om och får nya maskiner.

2005-2006 Stambyte.

2003 Nya yttertak på samtliga bostadshus.

2001 Ny undercentral.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2024 Radonmätning i 83 lägenheter/lokaler, 21 februari till 29 april.

2024 Besiktning av lekplatser

2024 VVS, Byte av cirkulationspump

2024 VVS, Renovering, byte av abonnentcentral, fjärrvärme

2024 Fasad, Cykelhusen ska målas.

2025 Fasad, Garagen ska målas

2025 Renovering av trapphus, el och målning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 13 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 220.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	248	302	308	263	270
Skuldsättning, kr/kvm	4 753	4 842	4 337	2 268	2 307
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 210	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	4	4
Energikostnad, kr/kvm	202	117	131	110	117
Årsavgifter, kr/kvm	806	709	702	622	622
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	882	763	773	705	720
Nettoomsättning, tkr	12 905	12 483	12 187	11 385	11 541
Resultat efter finansiella poster, tkr	694	-1 446	1 140	2 305	1 666
Soliditet, %	26	25	28	41	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 059 072	0	0	2 059 072
Upplåtelseavgifter, kr	578 530	0	0	578 530
Underhållsfond, kr	10 676 053	0	485 628	11 161 681
S:a bundet eget kapital, kr	13 313 655	0	485 628	13 799 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 779 670	-1 445 771	-485 625	10 848 272
Årets resultat, kr	-1 445 771	1 445 771	693 930	693 930
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 333 899	0	208 305	11 542 202
S:a eget kapital, kr	24 647 554	0	693 933	25 341 485

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 433 000 kr samt ianspråktagande skett med 947 372 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 333 900
Årets resultat, kr	693 930
Reservation till underhållsfond, kr	-1 433 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	947 372
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 542 202

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 542 202
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 905 178	12 451 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	330 249	31 558
Summa Rörelseintäkter		13 235 426	12 483 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 981 117	-7 782 822
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 370	-222 811
Personalkostnader	Not 6	-418 552	-443 685
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 389 851	-1 645 021
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-3 245 759
Summa Rörelsekostnader		-11 100 890	-13 340 098
Rörelseresultat		2 134 536	-856 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 820	22 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 470 427	-611 101
Summa Finansiella poster		-1 440 606	-589 030
Resultat efter finansiella poster		693 930	-1 445 771
Resultat före skatt		693 930	-1 445 771
Årets resultat		693 930	-1 445 771

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 94 272 575 96 638 901

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 11 13 723 37 248

*Summa Materiella anläggningstillgångar***94 286 298 96 676 149***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****94 286 798 96 676 649**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

49 728 11 430

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 4 257 883 2 632 408

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 248 966 384 121

*Summa Kortfristiga fordringar***4 556 577 3 027 959***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

0 7 904

*Summa Kortfristiga placeringar***0 7 904***Kassa och bank*

Kassa och bank

9 915 9 068

*Summa Kassa och bank***9 915 9 068****Summa Omsättningstillgångar****4 566 492 3 044 931****Summa Tillgångar****98 853 290 99 721 579**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 637 602	2 637 602
Fond för yttre underhåll	11 161 681	10 676 053
Summa Bundet eget kapital	13 799 283	13 313 655

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 848 272	12 779 670
Årets resultat	693 930	-1 445 771
Summa Fritt eget kapital	11 542 202	11 333 900

Summa Eget kapital**25 341 485 24 647 555**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 016 652	25 755 222
Summa Långfristiga skulder		32 016 652	25 755 222

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 311 249	47 029 404
Leverantörsskulder		478 952	432 006
Skatteskulder		16 944	6 234
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	164 480	171 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 523 528	1 679 380
Summa Kortfristiga skulder		41 495 153	49 318 802

Summa Skulder**73 511 805 75 074 024****Summa Eget kapital och skulder****98 853 290 99 721 579**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 134 536	-856 741
-----------------	-----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 389 851	1 645 021
---------------	-----------	-----------

Utrangering	0	3 245 759
-------------	---	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 389 851	4 890 780
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	29 820	22 072
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-1 534 390	-557 936
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 019 818	3 498 175
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	77 781	-14 598
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-41 531	-772 280
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	36 250	-786 878
--	---------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 056 068	2 711 296
---	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-17 269 731
---	---	-------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-17 269 731
---	----------	--------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 456 725	7 591 248
--	------------	-----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 456 725	7 591 248
--	-------------------	------------------

Årets kassaflöde	1 599 343	-6 967 187
-------------------------	------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	2 637 186	9 604 373
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	4 236 529	2 637 186
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	824 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 995 435	9 709 242
	Hyror lokaler	879 656	872 843
	Hyror garage och parkeringsplatser	698 155	542 749
	Hyror förbrukningsbaserad	1 039 796	1 038 162
	Hyror övrigt	163 178	162 721
	Övriga intäkter	192 828	201 812
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 969 048	12 527 529
	Avgiftsbortfall	-30 380	-12 060
	Hyresbortfall	-33 490	-63 669
	<i>Summa</i>	-63 870	-75 729
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 905 178	12 451 800
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	306 908	0
	Övriga ersättningar och intäkter	23 341	31 558
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	330 249	31 558
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 266 741	-807 321
	Snö och halk-bekämpning	-103 030	-92 391
	Reparationer	-299 938	-439 199
	Planerat underhåll	-947 372	-1 092 582
	Försäkringsskador	-14 497	-400 964
	El	-905 112	-891 445
	Uppvärmning	-1 830 977	-1 540 195
	Vatten	-343 836	-362 855
	Sophämtning	-225 348	-159 804
	Fastighetsförsäkring	-379 585	-385 984
	Kabel-TV och bredband	-286 790	-286 562
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-317 827	-293 508
	Förvaltningsavtalskostnader	-494 865	-464 811
	Tomträttsavgäld	-565 200	-565 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 981 117	-7 782 822

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-749	-757
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 626	-43 370
	Administrationskostnader	-44 084	-48 492
	Extern revision	-6 600	-14 125
	Medlemsavgifter	-67 530	-67 530
	Föreningsverksamhet	-18 457	-23 700
	Övriga förvaltningskostnader	-145 323	-24 837
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-311 370	-222 811
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-214 860	-199 920
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-22 000	-81 000
	Löner och övriga ersättningar	-99 090	-97 308
	Sociala avgifter	-72 602	-55 257
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-418 552	-443 685
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-3 245 759
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-3 245 759
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	29 065	794
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	13 086
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	755	8 191
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	29 820	22 072
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 470 305	-401 141
	Övriga räntekostnader	-122	-209 960
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 470 427	-611 101

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 867 518	89 702 359
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	949 647	949 647
	Årets investeringar	0	41 083 317
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-3 918 158
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	127 817 165	127 817 165
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 178 264	-30 229 166
	Årets avskrivningar	-2 366 326	-1 621 496
	Utrangering	0	672 399
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 544 590	-31 178 263
	<i>Utgående redovisat värde</i>	94 272 575	96 638 902
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	134 000 000	134 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 471 000	2 471 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
	<i>Summa</i>	206 471 000	206 471 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	74 548 000	74 548 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	74 548 000	74 548 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	117 625	117 625
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	117 625	117 625
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-80 377	-56 852
	Årets avskrivningar	-23 525	-23 525
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-103 902	-80 377
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 723	37 248
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

4 226 614

2 620 215

Övriga fordringar

31 269

12 193

Summa Övriga fordringar

4 257 883

2 632 408

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

248 966

384 121

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

248 966

384 121

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,58%	2024-09-01	7 222 320	0
Stadshypotek AB	0,58%	2024-09-30	8 698 879	0
Stadshypotek AB	0,58%	2024-10-30	3 308 175	0
Stadshypotek AB	0,58%	2024-09-30	6 941 875	0
Stadshypotek AB	3,75%	2026-03-30	14 216 652	1 500 000
Stadshypotek AB	4,23%	2025-06-01	19 300 000	0
Stadshypotek AB	4,48%	2024-06-28	11 640 000	0
			71 327 901	1 500 000

Långfristig del

32 016 652

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 500 000

Lån som ska konverteras inom ett år

37 811 249

Kortfristig del

39 311 249

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 500 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

6 000 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,84%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,58%	2024-09-01	7 222 320	0
Stadshypotek AB	0,58%	2024-09-30	8 698 879	0
Stadshypotek AB	0,58%	2024-10-30	3 308 175	0
Stadshypotek AB	0,58%	2024-09-30	6 941 875	0
Stadshypotek AB	3,75%	2026-03-30	14 216 652	1 500 000
Stadshypotek AB	4,23%	2025-06-01	19 300 000	0
Stadshypotek AB	4,48%	2024-06-28	11 640 000	0
			71 327 901	1 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 500 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			37 811 249	
Kortfristig del			39 311 249	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	36 315	35 815
Momsskuld	-611	-11 763
Källskatt	3 325	2 432
Inre fond	70 405	73 137
Övriga kortfristiga skulder	55 046	72 157
<i>Summa Övriga skulder</i>	164 480	171 778

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	925 001	962 226
Upplupna räntekostnader	13 933	77 896
Övriga upplupna kostnader	584 594	639 258
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 523 528	1 679 380

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gransåtra i Stockholm, org.nr. 702000-7949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gransåtra i Stockholm för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gransåtra i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Stille
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Gransätra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE KARLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:15:02



YASIN CIFTCI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 23:21:49



ARPAD CSABA TOLNAI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 06:37:27



KARIN ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:00:52



KRISTINA EVENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:50:11



FREDRIK KLANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 23:41:36



KARIN LEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:23:43



PATRIK STILLE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 07:04:50



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:01:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Gransätra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK STILLE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 06:54:52



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:00:51



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.