



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Stinsen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-1733 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

| Fastighet            | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------------|---------------|----------------------|
| SIGTUNA SÄTUNA 3:196 | 1965-01-01    | 1965                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 44                       | lokaler (hyresrätt)                   | 0                        |
| 306                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 23082                    |
| 123                      | garageplatser                         | 0                        |
| 81                       | p-platser samt 10 husvagnsplatser     | 0                        |
| <b>Totalt 554 objekt</b> |                                       | <b>23082</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 76 st 2 rok, 158 st 3 rok, 39 st 4 rok, 18 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Sonja Lindén       | Ordförande | 2021-03-19 | 2022-06-01 |
| Dennis Granat      | Ordförande | 2022-06-01 |            |
| Dennis Granat      | Ledamot    | 2021-06-09 |            |
| Carita Ström       | Ledamot    | 2019-08-20 | 2022-05-20 |
| Bo Holmgren        | Ledamot    | 2021-06-09 |            |
| Eva Brusk          | Ledamot    | 2018-12-24 |            |
| Lars Eric Carlsson | Ledamot    | 2022-06-01 |            |
| Michael Tjörnelund | Ledamot    | 2022-10-06 |            |
| Fredrik Andersson  | Ledamot    | 2019-08-20 | 2022-06-01 |
| Håkan Nordling     | Ledamot    | 2022-06-01 |            |
| Erik Romegård      | Suppleant  | 2022-10-06 |            |
| Per Brännhammar    | Suppleant  | 2023-04-13 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: styrelseledamöterna Dennis Granat, Bo Holmgren, Michael Tjörnelund samt suppleanterna Erik Romegård och Per Brännhammar.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten(inklusive 2 konstituerande möten) samt 2 föreningsstämmor.

Firmatecknare har varit: Bo Holmgren, Eva Brusk, Håkan Nordling, Dennis Granat.

Firman tecknas enligt ovan av styrelsen.

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

Valberedning har varit: Helene Söderback, Kerstin Persson, Anders Westman och Stefen Mårtensson , valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 59 medlemmar samt 2 ombud genom fullmakt.

En extra stämma hölls 2022-09-19.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan och gjordes 2022-06-13 tillsammans med områdesförvaltaren.

**Åtgärder under år 2022**

Lekplatser kompletteras med nya utrustning  
Innergårdsbelysning färdigställs  
Renovering av boulebana  
Extra föreningsstämma för kompletteringsval och motioner  
Renovering av grusgångar inom området

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Balkongbyten  
Relining  
Byte av vattenrör  
Termostater till radiatorer  
Byte varmeväxlar i UC

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

Fönsterbyte  
Låssystem  
Renovering av bastu  
El stolpar p-platser  
Linjemarkering p-platser  
En komplett revidering av underhållsplanen 2023  
Granskning av behov för stambyte

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 392 och under året har det tillkommit 31 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 390.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                        | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 265    | 219    | 286    | 246    | 0      |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 455    | 468    | 468    | 468    | 481    |
| Räntekänslighet, %                     | 1      | 1      | 1      | 1      | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 175    | 199    | 172    | 0      | 0      |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 446    | 491    | 428    | 0      | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 680    | 680    | 680    | 680    | 660    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 730    | 727    | 730    | 0      | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 16 818 | 16 779 | 16 851 | 16 576 | 16 423 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 661  | 3 484  | 2 849  | 3 219  | 4 409  |
| Soliditet, %                           | 74     | 73     | 72     | 69     | 69     |

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 2 677 250                  | 0                                                                      | 0                         | 2 677 250                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 701 585                    | 0                                                                      | 0                         | 701 585                    |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 18 901 452                 | 66 725                                                                 | 0                         | 18 968 177                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>22 280 287</b>          | <b>66 725</b>                                                          | <b>0</b>                  | <b>22 347 012</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 21 770 420                 | 3 417 092                                                              | 0                         | 25 187 512                 |
| Årets resultat, kr                    | 3 483 817                  | -3 483 817                                                             | 2 661 239                 | 2 661 239                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>25 254 237</b>          | <b>-66 725</b>                                                         | <b>2 661 239</b>          | <b>27 848 751</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>47 534 524</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>2 661 239</b>          | <b>50 195 763</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 233 275 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 | 25 187 512        |
| Årets resultat, kr                                  | 2 661 239         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -743 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 918 565           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>28 024 316</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>28 024 316</b> |

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

**HSB Brf Stinsen i Märsta**

|                                                   |       | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                                  |                                  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 16 817 693                       | 16 779 325                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -11 174 174                      | -10 845 121                      |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -371 647                         | -521 707                         |
| Planerat underhåll                                |       | -918 565                         | -233 275                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -235 899                         | -279 925                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 335 442                       | -1 335 442                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -14 035 726                      | -13 215 471                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>2 781 966</b>                 | <b>3 563 854</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 33 262                           | 12 780                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -153 989                         | -92 817                          |
| Summa finansiella poster                          |       | -120 727                         | -80 037                          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>2 661 239</b>                 | <b>3 483 817</b>                 |

## HSB Brf Stinsen i Märsta

| Balansräkning                                |        | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 44 883 521               | 46 218 963               |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 8  | 1 193 463                | 0                        |
|                                              |        | <u>46 076 984</u>        | <u>46 218 963</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 9  | 500                      | 500                      |
|                                              |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>46 077 484</u>        | <u>46 219 463</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 43 298                   | 10 609                   |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 6 181 497                | 14 397 341               |
| Placeringskonto HSB Stockholm                |        | 10 014 548               | 0                        |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 397 275                  | 422 517                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 1 478 714                | 769 929                  |
|                                              |        | <u>18 115 332</u>        | <u>15 600 396</u>        |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 3 741 149                | 3 619 901                |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>21 856 480</u>        | <u>19 220 298</u>        |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <u><b>67 933 964</b></u> | <u><b>65 439 761</b></u> |

**HSB Brf Stinsen i Märsta**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Insatser                                     | 2 677 250                | 2 677 250                |
| Upplåtelseavgifter                           | 701 585                  | 701 585                  |
| Yttre underhållsfond                         | 18 968 177               | 18 901 452               |
|                                              | <u>22 347 012</u>        | <u>22 280 287</u>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | 25 187 512               | 21 770 420               |
| Årets resultat                               | 2 661 239                | 3 483 817                |
|                                              | <u>27 848 751</u>        | <u>25 254 237</u>        |
| Summa eget kapital                           | <u>50 195 763</u>        | <u>47 534 524</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 <u>0</u>          | <u>0</u>                 |
|                                              | 0                        | 0                        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 10 800 000        | 10 800 000               |
| Leverantörsskulder                           | 751 898                  | 1 280 437                |
| Skatteskulder                                | 29 650                   | 36 918                   |
| Fond för inre underhåll                      | 3 269 851                | 3 488 040                |
| Övriga skulder                               | Not 15 112 609           | 192 086                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 <u>2 774 193</u>  | <u>2 107 756</u>         |
|                                              | <u>17 738 201</u>        | <u>17 905 236</u>        |
| Summa skulder                                | 17 738 201               | 17 905 236               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>67 933 964</u></b> | <b><u>65 439 761</u></b> |

## HSB Brf Stinsen i Märsta

### Kassaflödesanalys

#### Löpande verksamhet

|                                   |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Resultat efter finansiella poster | 2 661 239 | 3 483 817 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|

#### Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

|                                    |           |           |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Avskrivningar                      | 1 335 442 | 1 335 442 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 3 996 681 | 4 819 259 |

#### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

|                                                   |           |           |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -716 231  | -543 244  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder    | -167 036  | 566 343   |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                | 3 113 414 | 4 842 359 |

#### Investeringsverksamhet

|                                        |            |   |
|----------------------------------------|------------|---|
| Investeringar i fastigheter            | -1 193 463 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -1 193 463 | 0 |

#### Finansieringsverksamhet

|                                         |   |   |
|-----------------------------------------|---|---|
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 0 |
|-----------------------------------------|---|---|

|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>1 919 951</b> | <b>4 842 359</b> |
|-------------------------|------------------|------------------|

|                                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b> | <b>18 017 243</b> | <b>13 174 884</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>19 937 194</b> | <b>18 017 243</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## HSB Brf Stinsen i Märsta

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Brf Stinsen i Märsta**

| <b>Noter</b> |                                                   | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                       | 15 694 968                       | 15 694 967                       |
|              | Hyrer                                             | 953 232                          | 952 606                          |
|              | Bredband                                          | 9 120                            | 9 120                            |
|              | Övriga intäkter                                   | 202 197                          | 145 311                          |
|              | Bruttoomsättning                                  | 16 859 517                       | 16 802 004                       |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -41 704                          | -22 679                          |
|              | Hyresförluster                                    | -120                             | 0                                |
|              |                                                   | <b>16 817 693</b>                | <b>16 779 325</b>                |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>                        |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokavård                    | 2 745 106                        | 2 591 978                        |
|              | Reparationer                                      | 1 283 863                        | 698 890                          |
|              | El                                                | 215 563                          | 648 162                          |
|              | Uppvärmning                                       | 2 990 304                        | 3 122 889                        |
|              | Vatten                                            | 788 407                          | 810 863                          |
|              | Sophämtning                                       | 709 889                          | 685 076                          |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 363 354                          | 360 784                          |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 568 024                          | 567 928                          |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift              | 552 194                          | 527 414                          |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 877 316                          | 770 261                          |
|              | Övriga driftkostnader                             | 80 153                           | 60 877                           |
|              |                                                   | <b>11 174 174</b>                | <b>10 845 121</b>                |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                                  |                                  |
|              | Bevakningskostnader                               | 65 749                           | 63 343                           |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 62 582                           | 24 841                           |
|              | Administrationskostnader                          | 84 090                           | 41 884                           |
|              | Extern revision                                   | 27 196                           | 26 198                           |
|              | Konsultkostnader                                  | 44 674                           | 278 087                          |
|              | Medlemsavgifter                                   | 87 355                           | 87 355                           |
|              |                                                   | <b>371 646</b>                   | <b>521 707</b>                   |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                                  |                                  |
|              | Arvode styrelse                                   | 172 000                          | 205 500                          |
|              | Revisionsarvode                                   | 7 500                            | 7 500                            |
|              | Sociala avgifter                                  | 56 399                           | 66 925                           |
|              |                                                   | <b>235 899</b>                   | <b>279 925</b>                   |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 8 725                            | 11 117                           |
|              | Ränteintäkter HSB placeringskonto                 | 14 548                           | 0                                |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 9 988                            | 1 663                            |
|              |                                                   | <b>33 262</b>                    | <b>12 780</b>                    |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 148 620                          | 89 690                           |
|              | Övriga räntekostnader                             | 5 369                            | 3 127                            |
|              |                                                   | <b>153 989</b>                   | <b>92 817</b>                    |

**HSB Brf Stinsen i Märsta**

| Noter                                                                                                                                       | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                                                                                                                 | 93 794 010         | 93 794 010         |
| Anskaffningsvärde mark                                                                                                                      | 2 144 740          | 2 144 740          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>95 938 750</b>  | <b>95 938 750</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -49 719 787        | -48 384 344        |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -1 335 442         | -1 335 442         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-51 055 229</b> | <b>-49 719 787</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                                               | <b>44 883 521</b>  | <b>46 218 963</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 215 000 000        | 184 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 3 874 000          | 3 096 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 98 000 000         | 69 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 4 864 000          | 5 000 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>321 738 000</b> | <b>261 096 000</b> |
| <b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>                                                                                           |                    |                    |
| Årets investeringar, gårdsbelysning                                                                                                         | 1 193 463          | 0                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                                    | <b>1 193 463</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                                                                                         |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 500                | 500                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                                    | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 397 275            | 422 517            |
|                                                                                                                                             | <b>397 275</b>     | <b>422 517</b>     |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 1 478 714          | 769 929            |
|                                                                                                                                             | <b>1 478 714</b>   | <b>769 929</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 12 Kassa och bank</b>                                                                                                                |                    |                    |
| Resursbank                                                                                                                                  | 94 263             | 93 400             |
| Swedbank                                                                                                                                    | 3 646 886          | 3 526 501          |
|                                                                                                                                             | <b>3 741 149</b>   | <b>3 619 901</b>   |

**HSB Brf Stinsen i Märsta**

| Noter  | 2022-12-31                                                                                                                                                                            |            |       |                  | 2021-12-31 |                      |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------|------------|----------------------|
| Not 13 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                           |            |       |                  |            |                      |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                                          | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp     | Nästa års amortering |
|        | SEB                                                                                                                                                                                   | 43322265   | 3,17% | 2023-05-28       | 10 800 000 | 0                    |
|        |                                                                                                                                                                                       |            |       |                  | 10 800 000 | 0                    |
|        | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                                                                                                                   |            |       |                  |            | 10 800 000           |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                                                                        |            |       |                  |            | 0                    |
|        | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. |            |       |                  |            |                      |
|        | Ställda säkerheter                                                                                                                                                                    |            |       |                  |            |                      |
|        | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut                                                                                                                        |            |       |                  | 13 725 000 | 13 725 000           |
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                           |            |       |                  |            |                      |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld                                                                                                                                                  |            |       |                  | 10 800 000 | 10 800 000           |
|        |                                                                                                                                                                                       |            |       |                  | 10 800 000 | 10 800 000           |
| Not 15 | Övriga skulder                                                                                                                                                                        |            |       |                  |            |                      |
|        | Depositioner                                                                                                                                                                          |            |       |                  | 73 700     | 73 200               |
|        | Momsskuld                                                                                                                                                                             |            |       |                  | 38 909     | 34 776               |
|        | Källskatt                                                                                                                                                                             |            |       |                  | 0          | 61 650               |
|        | Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                                           |            |       |                  | 0          | 22 460               |
|        |                                                                                                                                                                                       |            |       |                  | 112 609    | 192 086              |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                                          |            |       |                  |            |                      |
|        | Upplupna räntekostnader                                                                                                                                                               |            |       |                  | 2 079      | 498                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                                       |            |       |                  | 1 488 815  | 1 427 502            |
|        | Övriga upplupna kostnader                                                                                                                                                             |            |       |                  | 1 283 299  | 679 756              |
|        |                                                                                                                                                                                       |            |       |                  | 2 774 193  | 2 107 756            |
|        | Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.           |            |       |                  |            |                      |
| Not 17 | Väsentliga händelser efter årets slut                                                                                                                                                 |            |       |                  |            |                      |
|        | Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut                                                                                                                                  |            |       |                  |            |                      |

## HSB Brf Stinsen i Märsta

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bo Holmgren

Dennis Granat

Eva Brusk

Håkan Nordling

Lars Carlsson

Michael Tjörnelund

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Fredrik Andersson  
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stinsen i Märsta, org.nr. 714800-1733

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stinsen i Märsta för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Brf Stinsen i Märsta för räkenskapsåret 2022 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 prövar 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

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Stinsen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DENNIS GRANAT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:38:17



**BO HOLMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:48:24



**EVA BRUSK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 11:14:17



**LARS CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:20:20



**MICHAEL TJÖRNELUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:20:57



**HÅKAN NORDLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:15:44



**FREDRIK ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:07:35



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:58:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Stinsen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIK ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:08:36



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:59:43



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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.