



# **BRF RIKSBY GÅRD 1**

## **ÅRSREDOVISNING 2023**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 med säte i Stockholm org.nr. 769620-2790 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet    | Upplåts av                                  | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Gångmattan 3 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2029-10-01      | 2009                 |
| Gångmattan 4 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2029-10-01      | 2009                 |

**Totalt 2  
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 67                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4884                     |
| 66                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 133 objekt</b> |                                       | <b>4884</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 3 st 2 rok, 34 st 3 rok, 20 st 4 rok, 1 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                     | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Patrik Hult              | Ordförande | 2017-05-18 |            |
| Ulla Wiberg              | Ledamot    | 2017-05-18 |            |
| Andreas Elofsson         | Ledamot    | 2021-05-04 | 2023-05-21 |
| Sofie Noreen             | Ledamot    | 2023-05-21 |            |
| Joel Feist               | Ledamot    | 2022-05-12 | 2023-05-21 |
| Anton Öberg              | Ledamot    | 2023-05-21 |            |
| Lena Margareta Nordenson | Suppleant  | 2020-05-13 |            |
| Jennie Bartsch           | Suppleant  | 2022-05-12 |            |
| Sefast Rejving           | Suppleant  | 2023-05-21 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anton Öberg, Patrik Hult, Ulla Wiberg, Lena Nordenson och Jennie Bartsch.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorn vald av föreningen är Joakim Häll hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Roger Hurkmans (sammankallande), Göran Andersson och Anna Wahlborg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar plus en med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgifterna höjdes med 5% från januari 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-27.

- Ny underhållsplan för 50 år togs fram.
- Vårstädning 23 april, 41 medlemmar och boende deltog i arbetet.
- Ommålning av vita linjer på gatan runt alla parkeringsplatser.
- Föreningsstämma genomfördes 9 maj.
- Trädgården uppgraderades genom plantering av nya träd och beskärning av befintliga träd.
- Villkorsändring med höjda hyror för alla parkeringsplatser och hyresförråd. Höjning sker i takt med att nuvarande kontrakt sägs upp och löper ut.
- Höststäddag den 5 oktober, 48 medlemmar och boende deltog i arbetet.
- Byte till LED-belysning i samtliga belysningsstolpar utomhus utmed gata och gård.
- Spolning och filmning av dräneringsrör runt husen Mattvägen 3 och 9.

- Omsättning av lån hos Stadshypotek från 1 december med ränta 4,22 %.
- Glöggmingel på gården den 12 december, 24 medlemmar och boende deltog samvaron.

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

- Nytt passagesystem med dörrautomatik i entréerna.
- Kabelinfrastruktur och laddboxar för elfordon på p-platserna.
- Byte till LED-belysning inomhus och utomhus.

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

- Ommålning av gemensamma utrymmen och ytor.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023   | 2022   | 2021   | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 87     | 171    | 222    | 248   | 222   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 459  | 6 526  | 6 631  | 6 728 | 6 984 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 6 459  | 6 566  | 6 672  | 6 770 | 7 028 |
| Räntekänslighet, %                     | 8      | 9      | 9      | 9     | 10    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 176    | 169    | 161    | 141   | 144   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 775    | 738    | 738    | 738   | 738   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90     | 88     | 91     | 91    | 92    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 864    | 831    | 803    | 802   | 801   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 160  | 4 102  | 3 946  | 3 941 | 3 934 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 738 | -1 002 | -1 632 | -889  | -729  |
| Soliditet, %                           | 83     | 83     | 83     | 83    | 83    |

**Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.**

**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.

**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).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**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.

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 10 % från januari 2024.

## 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               | 175 550 000                | 0                                                                      | 0                         | 175 550 000                |
| Underhållsfond, kr                    | 880 614                    | 0                                                                      | 419 750                   | 1 300 364                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>176 430 614</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>419 750</b>            | <b>176 850 364</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -9 712 221                 | -1 002 175                                                             | -419 750                  | -11 134 146                |
| Årets resultat, kr                    | -1 002 175                 | 1 002 175                                                              | -1 737 894                | -1 737 894                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-10 714 396</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-2 157 644</b>         | <b>-12 872 040</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>165 716 218</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 737 894</b>         | <b>163 978 324</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 428 200 kr samt ianspråktagande skett med 8 450 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -11 134 146        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 737 894         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-12 872 040</b> |

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

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -389 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 319 188            |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-12 941 852</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 159 607                | 3 963 523                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 58 345                   | 138 285                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 217 952</b>         | <b>4 101 808</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -3 084 268               | -2 759 442               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -166 514                 | -94 785                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -155 206                 | -106 000                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 845 771               | -1 832 494               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-5 251 759</b>        | <b>-4 792 721</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-1 033 807</b>        | <b>-690 913</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 5 132                    | 1 112                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -709 219                 | -312 374                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-704 087</b>          | <b>-311 262</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 737 894</b>        | <b>-1 002 175</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-1 737 894</b>        | <b>-1 002 175</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 737 894</b>        | <b>-1 002 175</b>        |

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och tomträtt

Not 9 194 943 205 196 788 976

*Summa Materiella anläggningstillgångar*

194 943 205 196 788 976

**Summa Anläggningstillgångar**

194 943 205 196 788 976

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

2 421 0

Övriga kortfristiga fordringar

1 560 364 1 047 392

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 188 868 244 293

*Summa Kortfristiga fordringar*

1 751 652 1 291 685

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 0 600 000

*Summa Kortfristiga placeringar*

0 600 000

*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12 1 000 1 000

*Summa Kassa och bank*

1 000 1 000

**Summa Omsättningstillgångar**

1 752 652 1 892 685

**Summa Tillgångar**

196 695 857 198 681 661

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 175 550 000        | 175 550 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 300 364          | 880 614            |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>176 850 364</b> | <b>176 430 614</b> |

#### Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

|                                                            |                    |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | -11 134 146        | -9 712 221         |
| Årets resultat                                             | -1 737 894         | -1 002 175         |
| <b>Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")</b> | <b>-12 872 040</b> | <b>-10 714 396</b> |

### Summa Eget kapital

**163 978 323      165 716 218**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 16 399 972        | 15 735 987        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>16 399 972</b> | <b>15 735 987</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 15 144 760        | 16 333 745        |
| Leverantörsskulder                              |        | 197 535           | 174 514           |
| Skatteskulder                                   |        | 111 598           | 56 141            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 14 | 28 221            | 352               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 835 448           | 664 704           |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>16 317 562</b> | <b>17 229 456</b> |

### Summa Skulder

**32 717 534      32 965 443**

### Summa Eget kapital och skulder

**196 695 857      198 681 661**

## KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-312022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

|                 |            |          |
|-----------------|------------|----------|
| Rörelseresultat | -1 033 807 | -690 913 |
|-----------------|------------|----------|

## Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| Avskrivningar | 1 845 771 | 1 832 494 |
|---------------|-----------|-----------|

## Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

|                |       |       |
|----------------|-------|-------|
| Erhållen ränta | 5 132 | 1 112 |
|----------------|-------|-------|

|              |          |          |
|--------------|----------|----------|
| Erlagd ränta | -654 796 | -298 916 |
|--------------|----------|----------|

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

## Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

|                                                |        |        |
|------------------------------------------------|--------|--------|
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 16 940 | -1 476 |
|------------------------------------------------|--------|--------|

|                                             |         |          |
|---------------------------------------------|---------|----------|
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 360 098 | -197 093 |
|---------------------------------------------|---------|----------|

## Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

|                                          |         |         |
|------------------------------------------|---------|---------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 539 338 | 645 209 |
|------------------------------------------|---------|---------|

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

|                                                       |   |         |
|-------------------------------------------------------|---|---------|
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0 | 222 744 |
|-------------------------------------------------------|---|---------|

|                                                |   |         |
|------------------------------------------------|---|---------|
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 222 744 |
|------------------------------------------------|---|---------|

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

|                                                        |          |          |
|--------------------------------------------------------|----------|----------|
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -525 000 | -517 134 |
|--------------------------------------------------------|----------|----------|

|                                                 |          |          |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -525 000 | -517 134 |
|-------------------------------------------------|----------|----------|

|                  |        |         |
|------------------|--------|---------|
| Årets kassaflöde | 14 338 | 350 819 |
|------------------|--------|---------|

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 1 511 148 | 1 160 329 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

|                              |           |           |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets slut | 1 525 486 | 1 511 148 |
|------------------------------|-----------|-----------|

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på laddstationer 15 år.

Mark skrivs inte av.

**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.

**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.

**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.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 3 785 616                | 3 605 328                |
|       | Hyrer garage och parkeringsplatser              | 342 300                  | 306 800                  |
|       | Hyrer förbrukningsbaserad                       | 32 665                   | 20 732                   |
|       | Hyrer övrigt                                    | 30 421                   | 30 396                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 13 305                   | 19 267                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>4 204 307</b>         | <b>3 982 523</b>         |
|       | Avgiftsbortfall                                 | -42 800                  | -19 000                  |
|       | Hyresbortfall                                   | -1 900                   | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-44 700</b>           | <b>-19 000</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>4 159 607</b>         | <b>3 963 523</b>         |
|       |                                                 |                          |                          |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 0                        | 128 385                  |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 58 345                   | 9 900                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>58 345</b>            | <b>138 285</b>           |
|       |                                                 |                          |                          |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -266 568                 | -247 096                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -100 968                 | -92 233                  |
|       | Reparationer                                    | -282 241                 | -237 830                 |
|       | Planerat underhåll                              | -319 188                 | -8 450                   |
|       | Försäkringsskador                               | 0                        | -130 056                 |
|       | El                                              | -180 901                 | -228 635                 |
|       | Uppvärmning                                     | -515 030                 | -491 248                 |
|       | Vatten                                          | -164 921                 | -130 311                 |
|       | Sophämtning                                     | -206 543                 | -154 655                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -65 641                  | -66 271                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -158 218                 | -184 173                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -108 763                 | -104 073                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -216 167                 | -185 410                 |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -499 000                 | -499 000                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -120                     | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-3 084 268</b>        | <b>-2 759 442</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -14 431                  | -12 327                  |
|       | Administrationskostnader                                      | -24 384                  | -29 259                  |
|       | Extern revision                                               | -18 250                  | -18 250                  |
|       | Konsultkostnader                                              | -61 250                  | 0                        |
|       | Medlemsavgifter                                               | -6 710                   | -6 610                   |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -6 910                   | -4 636                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -34 579                  | -23 703                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-166 514</b>          | <b>-94 785</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                               | -111 100                 | -91 000                  |
|       | Övriga arvoden                                                | -20 160                  | 0                        |
|       | Sociala avgifter                                              | -23 145                  | -15 000                  |
|       | Övriga personalkostnader                                      | -801                     | 0                        |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-155 206</b>          | <b>-106 000</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 577                      | 535                      |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                            | 4 565                    | 440                      |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | -10                      | 137                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>5 132</b>             | <b>1 112</b>             |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -709 119                 | -311 697                 |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -100                     | -677                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-709 219</b>          | <b>-312 374</b>          |

| Not 9  | Byggnader och tomträtt                                    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 213 398 315        | 213 000 000        |
|        | Årets investeringar                                       | 0                  | 398 315            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>213 398 315</b> | <b>213 398 315</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -16 609 339        | -14 776 844        |
|        | Årets avskrivningar                                       | -1 845 771         | -1 832 494         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-18 455 110</b> | <b>-16 609 339</b> |
|        | <i>Byggnader och tomträtt</i>                             | <b>194 943 205</b> | <b>196 788 976</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 118 000 000        | 118 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 230 000            | 230 000            |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 64 000 000         | 64 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                              | <b>182 230 000</b> | <b>182 230 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 41 550 000         | 41 550 000         |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                              | <b>41 550 000</b>  | <b>41 550 000</b>  |
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                    |                    |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 188 868            | 244 293            |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>188 868</b>     | <b>244 293</b>     |
| Not 11 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                    |                    |
|        | Placeringar HSB                                           | 0                  | 600 000            |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>0</b>           | <b>600 000</b>     |
| Not 12 | Kassa och bank                                            | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                    |                    |
|        | Bankkonto 7                                               | 1 000              | 1 000              |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>1 000</b>       | <b>1 000</b>       |

**Not 13 Övriga långfristiga 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     | 4,72%            | 2024-02-02        | 7 563 000         | 100 000                     |
| Stadshypotek AB     | 0,64%            | 2025-09-01        | 8 429 227         | 175 000                     |
| SBAB                | 3,75%            | 2026-11-17        | 8 245 745         | 75 000                      |
| SBAB                | 0,48%            | 2024-01-10        | 7 306 760         | 150 000                     |
|                     |                  |                   | <b>31 544 732</b> | <b>500 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 16 424 972 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 250 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 14 869 760 |
| Kortfristig del                                           | 15 119 760 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 500 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 2 000 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,39%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder****2023-12-31****2022-12-31**

|                             |               |            |
|-----------------------------|---------------|------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |            |
| Övriga kortfristiga skulder | 28 221        | 352        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>28 221</b> | <b>352</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 379 797        | 341 629        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 87 326         | 32 903         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 368 325        | 290 172        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>835 448</b> | <b>664 704</b> |

Revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1, org.nr. 769620-2790

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PATRIK HULT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 15:56:32



**ULLA WIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 11:45:45



**ANTON ÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 09:47:11



**SOFIE NOREEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:21:43



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:30:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:31:28



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.