



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Magelungen i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Magelungen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3798 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ledstängen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-04-01	1956
Skärmväggen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2035-04-01	1956
Skärmväggen 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-04-01	1956 och 1957

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
40	lokaler (hyresrätt)	1 482
501	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 269
119	p-platser	0
39	garageplatser	0
<b>Totalt 699 objekt</b>		<b>32 751</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 98 st 1 rok, 180 st 2 rok, 160 st 3 rok, 55 st 4 rok, 8 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carin Wallemo	Ordförande	2019-05-04	2023-02-27
Carin Wallemo	Ledamot	2018-04-26	2023-03-11
Magnus Hamrén	Ordförande	2023-02-27	2023-05-23
Katarina Strandberg	Ordförande	2023-05-23	
Katarina Strandberg	Ledamot	2021-06-22	
Eva Margareta Granat	Ledamot	2020-06-11	2023-05-23
John Rawley	Ledamot	2022-04-28	
Kjell Ottosson	Ledamot	2019-05-04	
Marina Arakelyan	Ledamot	2020-06-11	
Carl Magnus Frisk	Ledamot	2023-05-23	
Ahna Kristian Östling	Ledamot	2021-06-22	2023-05-23
Anna Retourné	Ledamot	2023-05-23	
Vlasta Valan	Ledamot	2022-04-28	
Björn Lehnert	Ledamot	2021-06-22	2023-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marina Arakelyan, Belinda Retourné, John Rawley och Magnus Frisk.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carin Wallemo, Magnus Hamrén, Katarina Strandberg, Carl Magnus Frisk och Vlasta Valan.

Revisorer har varit: George Lundqvist med Britt-Inger Eli Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Katarina Wohlfart och Anette Uddqvist, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-07. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-12.

## Årsavgifter

- under året har avgifterna höjts med 4%.

**Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret**

- Under 2023 skedde följande arbeten i bostadsrättsföreningen:
- Inomhusbelysning har bytts ut i samtliga källargångar, till led-belysning med rörelsesensorer.
- Dränering av huset Skebokvarnsvägen 296-302 har slutförts.
- Nytt digital system för cykelinventering har införts. Ny inredning av 4 st cykelrum har kommit på plats, vilket lett till en bättre situation för föreningens cyklister. Vi har även uppdaterat våra cykelställ utomhus, till moderna ställ där man kan låsa fast cykelns ram.

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

Årtal	Ändamål
1993	byte av fasader och balkonger på höghusen
1998	renovering av tvättstugor
2002	byte av balkonger på låghusen
2003	stambyte
2005	källsortering infördes
2014	helrenovering av tvättstugan Skebokvarnsvägen 273 med inrättande av grovtvättstuga och lekrum
2018	nya hissar i höghusen

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

Årtal	Ändamål
2024	fortsatt byte av belysningen på våra gårdar och parkeringar
2024	Påbörja planering för fönsterbyte i enlighet med föreningens underhållsplan
2024	Arbeta med att kvalitetssäkra föreningens underhållsplan

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 50 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 657 och under året har det tillkommit 61 och avgått 58 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 660.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	158	218	214	245	236
Skuldsättning, kr/kvm	1 975	2 015	2 059	2 384	2 433
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 088	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	233	186	178	155	158
Årsavgifter, kr/kvm	750	693	679	666	646
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	781	725	705	687	667
Nettoomsättning, tkr	25 299	24 707	24 052	23 478	23 018
Resultat efter finansiella poster, tkr	918	1 963	2 304	4 277	2 324
Soliditet, %	36	34	32	30	27

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

I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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

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

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

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att **bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten** ingår from 2023.

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	944 560	0	0	944 560
Upplåtelseavgifter, kr	14 031 480	0	0	14 031 480
Underhållsfond, kr	345 832	0	164 167	181 665
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>15 321 872</b>	<b>0</b>	<b>164 167</b>	<b>15 157 705</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	22 205 720	1 991 154	-164 167	24 361 040
Årets resultat, kr	1 991 154	-1 991 154	918 489	918 489
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>24 196 874</b>	<b>0</b>	<b>754 322</b>	<b>25 279 529</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>39 518 746</b>	<b>0</b>	<b>918 489</b>	<b>40 437 234</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 255 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 419 167 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	24 196 873
Årets resultat, kr	918 489
Reservation till underhållsfond, kr	-1 255 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 419 167
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>25 279 529</b>

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

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>25 279 529</b>
------------------------------------	-------------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	25 298 624	24 259 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	532 113	447 740
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>25 830 737</b>	<b>24 707 102</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-17 452 782	-16 485 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-712 755	-813 249
Personalkostnader	Not 6	-2 012 371	-1 930 079
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 894 953	-2 866 215
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-23 072 861</b>	<b>-22 094 630</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 757 876</b>	<b>2 612 472</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	61 523	20 596
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 900 910	-641 914
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 839 387</b>	<b>-621 318</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>918 489</b>	<b>1 991 154</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>918 489</b>	<b>1 991 154</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>918 489</b>	<b>1 991 154</b>

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	92 265 223	94 966 883
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	1 040 438	1 233 730
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	5 573 506	5 573 506
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>98 879 167</b>	<b>101 774 119</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	750	750
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>750</b>	<b>750</b>

**Summa Anläggningstillgångar****98 879 917**      **101 774 869**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 519	3 092
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	10 237 391	5 033 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 054 202	1 353 130
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>11 293 113</b>	<b>6 389 929</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 004 424	3 004 424
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 004 424</b>	<b>3 004 424</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 16	232 954	137 942
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>232 954</b>	<b>137 942</b>

**Summa Omsättningstillgångar****12 530 490**      **9 532 295****Summa Tillgångar****111 410 407**      **111 307 165**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	14 976 040	14 976 040
Fond för yttre underhåll	181 665	345 832
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>15 157 705</b>	<b>15 321 872</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	24 361 040	22 205 720
Årets resultat	918 489	1 991 154
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>25 279 529</b>	<b>24 196 873</b>

**Summa Eget kapital****40 437 235**      **39 518 745****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 136 250	12 443 003
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>19 136 250</b>	<b>12 443 003</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	46 139 921	53 535 668
Leverantörsskulder		1 338 500	1 454 106
Skatteskulder		59 608	39 850
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	180 152	149 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 118 741	4 165 814
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>51 836 922</b>	<b>59 345 416</b>

**Summa Skulder****70 973 172**      **71 788 419****Summa Eget kapital och skulder****111 410 407**      **111 307 164**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 757 876 2 612 472

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 894 953 2 866 215

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**2 894 953 2 866 215**

Erhållen ränta 57 926 20 596

Erlagd ränta -1 767 150 -517 303

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**3 943 605 4 981 980**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 303 353 -78 118

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -246 507 -832 299

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**56 846 -910 417**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**4 000 451 4 071 562**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -5 476 531

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**0 -5 476 531**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -702 500 -1 451 875

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-702 500 -1 451 875**

## Årets kassaflöde

**3 297 951 -2 856 843**

Likvida medel vid årets början **8 170 861 11 027 704**

Likvida medel vid årets slut **11 468 812 8 170 861**

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

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

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 523 853	21 657 125
	Hyror lokaler	701 024	664 405
	Hyror garage och parkeringsplatser	727 116	631 111
	Individuell mätning el	929 084	972 900
	Hyror övrigt	110 428	102 828
	Övriga primära intäkter	334 095	249 694
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>25 325 600</b>	<b>24 278 063</b>
	Avgiftsbortfall	-9 150	-7 800
	Hysesbortfall	-17 826	-10 901
	<i>Summa</i>	<b>-26 976</b>	<b>-18 701</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>25 298 624</b>	<b>24 259 362</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	448 672	276 003
	Övriga sekundära intäkter	83 441	171 737
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>532 113</b>	<b>447 740</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 048 118	-814 509
	Snö och halk-bekämpning	-104 470	-138 894
	Reparationer	-1 145 290	-687 831
	Planerat underhåll	-1 419 167	-2 315 426
	Försäkringsskador	-182 152	-595 770
	El	-3 247 864	-2 451 844
	Uppvärmning	-4 412 041	-3 773 677
	Vatten	-1 053 922	-827 020
	Sophämtning	-622 412	-578 588
	Fastighetsförsäkring	-506 847	-385 914
	Kabel-TV och bredband	-211 154	-215 078
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-893 031	-861 564
	Förvaltningsavtalskostnader	-869 053	-1 092 646
	Tomträttsavgäld	-1 737 261	-1 736 864
	Övriga driftkostnader	0	-9 462
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-17 452 782</b>	<b>-16 485 087</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-22 234	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-139 407	-149 203
	Administrationskostnader	-225 110	-254 891
	Extern revision	-35 000	-33 500
	Medlemsavgifter	-138 000	-138 000
	Föreningsverksamhet	-40 025	-49 451
	Övriga förvaltningskostnader	-112 979	-188 204
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-712 755</b>	<b>-813 249</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-35 000	-35 464
	Övriga arvoden	-449 220	-429 660
	Löner och övriga ersättningar	-887 757	-872 339
	Sociala avgifter	-437 888	-395 568
	Uttagsbeskattning	-202 506	-202 108
	Övriga personalkostnader	0	5 060
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-2 012 371</b>	<b>-1 930 079</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	29 393	2 078
	Ränteintäkter HSB bunden placering	31 119	17 595
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 011	923
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>61 523</b>	<b>20 596</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 899 006	-633 537
	Övriga räntekostnader	-1 904	-8 377
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 900 910</b>	<b>-641 914</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	172 175 546	171 313 421
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	481 250	481 250
	Årets investeringar	0	862 125
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>172 656 796</b>	<b>172 656 796</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-77 689 913	-75 016 989
	Årets avskrivningar	-2 701 661	-2 672 923
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-80 391 573</b>	<b>-77 689 913</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 265 223</b>	<b>94 966 883</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	348 000 000	348 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	258 000 000	258 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 984 000	3 984 000
	<b>Summa</b>	<b>616 184 000</b>	<b>616 184 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	108 187 000	108 187 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>108 187 000</b>	<b>108 187 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 710 516	3 710 516
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 710 516</b>	<b>3 710 516</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 476 786	-2 283 494
	Årets avskrivningar	-193 292	-193 292
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 670 078</b>	<b>-2 476 786</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 040 438</b>	<b>1 233 730</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 573 506	959 100
	Årets investeringar	0	4 614 406
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 573 506</b>	<b>5 573 506</b>

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	250	250
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>750</b>	<b>750</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 231 434	5 028 495
	Övriga fordringar	5 957	5 212
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>10 237 391</b>	<b>5 033 707</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 597	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 050 606	1 353 130
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 054 202</b>	<b>1 353 130</b>
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	3 000 000
	Bostadsrätter	0	0
	Övriga kortfristiga placeringar	4 424	4 424
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 004 424</b>	<b>3 004 424</b>
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	232 954	137 942
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>232 954</b>	<b>137 942</b>

**Not 17 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	4,0%	2026-04-30	19 338 750	202 500
Stadshypotek AB	4,46%	2024-03-01	11 336 250	0
Stadshypotek AB	0,98%	2024-03-30	12 443 003	0
Nordea	4,46%	2024-11-29	13 158 168	0
Nordea	4,54%	2024-11-15	9 000 000	500 000
			<b>65 276 171</b>	<b>702 500</b>

Långfristig del	19 338 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	202 500
Lån som ska konverteras inom ett år	45 937 421
Kortfristig del	46 139 921
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	702 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 810 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,67%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,0%	2026-04-30	19 338 750	202 500
Stadshypotek AB	4,46%	2024-03-01	11 336 250	0
Stadshypotek AB	0,98%	2024-03-30	12 443 003	0
Nordea	4,46%	2024-11-29	13 158 168	0
Nordea	4,54%	2024-11-15	9 000 000	500 000
			<b>65 276 171</b>	<b>702 500</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	202 500
Lån som ska konverteras inom ett år	45 937 421
Kortfristig del	46 139 921

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Depositioner	36 100	36 100
Momsskuld	56 982	43 338
Källskatt	14 213	17 543
Övriga kortfristiga skulder	72 857	52 996
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>180 152</b>	<b>149 977</b>



Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 181 084	2 181 523
	Upplupna räntekostnader	276 603	142 843
	Övriga upplupna kostnader	1 661 054	1 841 448
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>4 118 741</b>	<b>4 165 814</b>

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Magelungen i Stockholm, org.nr. 702001-3798

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Magelungen i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### 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 Magelungen i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

George Lundqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**KATARINA STRANDBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:37:36



**KJELL OTTOSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:09:29



**VLASTA VALAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:50:37



**CARL MAGNUS FRISK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:52:19



**JOHN RAWLEY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:02:11



**ANNA RETOURNÉ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:49:13



**GEORGE LUNDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 09:21:38



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:22:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**GEORGE LUNDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:26:39



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:22:34



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.