



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse föreningsstämma

HSB Bostadsrättsförening Kåpan 272 kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: **2024-05-14**

Tid: **19.00**

Plats: **Föreningslokalen, Solberga Ängsväg 13**

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Enligt HSB normalstadgar 2011 version 5

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716418-6855 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Prästgårdsåkern 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-07-01	1985
Prästgårdsåkern 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-07-01	1985

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 092
1	lokaler (hyresrätt)	599
60	garageplatser	0
Totalt 172 objekt		9 691

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 52 st 3 rok, 21 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Prästgårdsvreten GA:1	G:A	716418-5923	9,21%	Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Markinkast, Sopnedkastluckor, Transportluftsventiler, Luftintagsgaller mm

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Feierbach	Ordförande	2008-04-23	
Göran Olsbro	Ledamot	2021-05-07	
Marcus Wensby	Ledamot	2017-07-05	
Lars Bohlin	Ledamot	2022-05-16	
Sven Tåveby	Ledamot	2023-03-24	
Johanna Kassberg	Ledamot	2016-05-30	
Henrik Törnqvist	Ledamot	2023-05-30	2023-12-20
Nadia Dunstan Rosencrantz	Ledamot	2022-05-16	
Jonas Autio	Ledamot	2022-05-16	
Charlotte Hägglund	Ledamot	2018-04-27	
Enes Tumturk	Ledamot	2022-12-28	2023-03-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Bohlin, Johanna Kassberg, Nadia Dunstan Rosencrantz, Charlotte Hägglund och Jonas Autio.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Feierbach, Nadia Dunstan Rosencrantz och Charlotte Hägglund.

Revisorer har varit: Erik Matthiesen och Niloufar Kaboteh, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anne Magnusson (sammankallande), Pia Tenggren samt Jörgen Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 4 % från 1 juli 2023 och kommer även höjas med 5% från april 2024.

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 2023-05-03.

Det nya Tomträttsavtalet för fastigheten Prästgårdsåkern 1 har av Stockholms stad bestämts till 426 900 kr (med nedsättning om totalt 205 700 kr under perioden 2024-07-01--2028-06-30) och till 349 200 kronor för fastigheten Prästgårdsåkern 3 (med en nedsättning om totalt 143 200 under perioden 2024-07-01--2028-06-30)

Den senaste tiden har i föreningen följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av fönster
2022	Utökad satsning på passagesystem/lloq nycklar för höjd säkerhet
2022	Större åtgärder för att få bort träd som växer in i eller mot fasaden
2022	Besiktning av lekplatser samt åtgärder
2022	Samtliga fläktaggregat till ventilationssystemet är utbytta
2021	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) förskola
2021	Samtliga avloppsrör /stammar har högtrycksspolats
2021	Samtliga innerdörrar i hissarna är utbytta
2021	Åtgärden enligt plan 2015 för grönytor är utförda, buskar och träd
2021	Installation inpasseringssystem med taggar
2020	Tvättning av plåtbeklädda ytor vid loftgångar och balkonger samt betonggolv i loftgångar
2018	Byte av tak på klätterställning i lekplats jämna sidan
2018	Uppgradering av hängrännor
2017	Ombyggnad av sopsugen samt extra underhåll

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

Årtal	Ändamål
2024	Relining

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	272	173	225	273	239
Skuldsättning, kr/kvm	3 232	3 356	3 547	3 828	4 073
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 445	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	358	259	201	156	166
Årsavgifter, kr/kvm	728	714	714	714	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	67	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 013	784	799	790	791
Nettoomsättning, tkr	8 328	8 185	8 077	7 971	8 043
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 295	327	348	1 923	1 273
Soliditet, %	44	43	42	40	37

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 individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 854 000	0	0	5 854 000
Underhållsfond, kr	7 471 785	0	392 620	7 864 405
S:a bundet eget kapital, kr	13 325 785	0	392 620	13 718 405
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 116 447	326 563	-392 620	13 050 390
Årets resultat, kr	326 563	-326 563	1 294 753	1 294 753
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 443 010	0	902 133	14 345 143
S:a eget kapital, kr	26 768 795	0	1 294 753	28 063 548

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 107 380 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	13 443 011
Årets resultat, kr	1 294 753
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	107 380
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 345 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	14 345 144
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 328 431	8 148 210
Erhållna bidrag och övriga ersättningar	Not 3	1 490 726	36 314
Summa Rörelseintäkter		9 819 157	8 184 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 315 264	-6 392 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 832	-289 246
Personalkostnader	Not 6	-264 566	-267 474
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 233 835	-665 074
Summa Rörelsekostnader		-8 024 497	-7 613 953
Rörelseresultat		1 794 660	570 571
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	82 488	31 675
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-582 395	-275 683
Summa Finansiella poster		-499 907	-244 008
Resultat efter finansiella poster		1 294 753	326 563
Resultat före skatt		1 294 753	326 563
Årets resultat		1 294 753	326 563

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 56 477 753 54 932 724

Summa Materiella anläggningstillgångar

56 477 753 54 932 724

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 700 700

Summa Finansiella anläggningstillgångar

700 700

Summa Anläggningstillgångar

56 478 453 54 933 424

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

54 814 1 504

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 3 651 479 1 151 767

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 054 678 837 243

Summa Kortfristiga fordringar

4 760 970 1 990 514

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 1 900 853 4 900 853

Summa Kortfristiga placeringar

1 900 853 4 900 853

Summa Omsättningstillgångar

6 661 823 6 891 367

Summa Tillgångar

63 140 276 61 824 791

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 854 000	5 854 000
Fond för yttre underhåll	7 864 405	7 471 785
Summa Bundet eget kapital	13 718 405	13 325 785

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 050 391	13 116 447
Årets resultat	1 294 753	326 563
Summa Fritt eget kapital	14 345 144	13 443 011

Summa Eget kapital

28 063 549	26 768 796
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 119 250	5 679 250
Summa Långfristiga skulder		30 119 250	5 679 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 200 000	26 840 000
Leverantörsskulder		1 969 438	748 741
Skatteskulder		19 129	11 359
Övriga kortfristiga skulder		3 065	247 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 765 846	1 529 218
Summa Kortfristiga skulder		4 957 477	29 376 745

Summa Skulder

35 076 727	35 055 995
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

63 140 276	61 824 791
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 794 660	570 571
-----------------	-----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 233 835	665 074
---------------	-----------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 233 835	665 074
------------------	----------------

Erhållen ränta	74 008	31 675
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-467 506	-254 771
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 634 997	1 012 550
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-262 918	62 889
--	----------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 105 843	-58 012
---	-----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

842 926	4 877
----------------	--------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 477 923	1 017 427
------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 778 864	0
---	------------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 778 864	0
---	-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 200 000	-1 850 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-1 850 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

-500 941	-832 573
-----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	6 025 525	6 858 098
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	5 524 583	6 025 525
-------------------------------------	------------------	------------------

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

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är förändrade i jämförelse med föregående år, då föreningen hade BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag. Dock har ej IB räknats om enligt kap 35.

Resultaträkning

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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 markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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.

Beskattnings

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 41 776 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	6 617 386	6 488 708
	Hyror lokaler	662 908	638 752
	Hyror garage och parkeringsplatser	298 800	299 100
	Individuell Mätning EI	648 802	620 838
	Övriga intäkter	101 990	101 112
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 329 886	8 148 510
	Avgiftsbortfall	-1 905	-300
	Hyresbortfall	450	0
	<i>Summa</i>	-1 455	-300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 328 431	8 148 210
Not 3	Erhållna bidrag och övriga ersättningar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Erhållna bidrag och övriga ersättningar</i>		
	Elstöd	232 096	0
	Övriga ersättningar och intäkter	1 258 630	36 314
	<i>Summa Erhållna bidrag och övriga ersättningar</i>	1 490 726	36 314
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-376 656	-342 516
	Snö och halk-bekämpning	-111 360	-106 939
	Reparationer	-324 952	-480 986
	Planerat underhåll	-107 380	-688 547
	Försäkringsskador	-167 610	-191 703
	EI	-833 377	-1 351 801
	Uppvärmning	-2 294 719	-1 221 018
	Vatten	-341 359	-293 577
	Sophämtning	-451 545	-358 564
	Fastighetsförsäkring	-126 956	-118 732
	Kabel-TV och bredband	-236 021	-316 075
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-235 169	-227 399
	Förvaltningsavtalskostnader	-218 317	-204 458
	Tomträttsavgäld	-489 844	-489 844
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 315 264	-6 392 159

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	-4 966	-59 925
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-31 491	-12 875
	Administrationskostnader	-67 510	-77 326
	Extern revision	-14 000	-12 725
	Konsultkostnader	-18 750	-55 250
	Medlemsavgifter	-36 860	-36 860
	Föreningsverksamhet	-8 632	-17 186
	Övriga förvaltningskostnader	-28 624	-17 100
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-210 832	-289 246
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 490	-14 280
	Övriga arvoden	-14 490	-14 280
	Löner och arvoden till förtroendevalda	-180 896	-178 800
	Sociala avgifter	-54 690	-50 239
	Övriga personalkostnader	0	-9 875
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-264 566	-267 474
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	568	343
	Ränteintäkter HSB bunden placering	81 225	30 975
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	695	358
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	82 488	31 675
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	-581 618	-274 923
	Övriga räntekostnader	-777	-760
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-582 395	-275 683

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 883 436	71 883 436
	Årets investeringar	1 459 286	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 342 722	71 883 436
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 950 712	-16 285 638
	Årets avskrivningar	-1 233 835	-665 074
	Omklassificeringar	-1 319 578	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 504 125	-16 950 712
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 838 597	54 932 724
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 513 000	4 513 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 366 000	1 366 000
	<i>Summa</i>	222 879 000	222 879 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	62 620 000	62 620 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	62 620 000	62 620 000
Not 10	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	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 623 731	1 124 672
	Övriga fordringar	27 748	27 095
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 651 479	1 151 767
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	8 480	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 046 198	837 243
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 054 678	837 243

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 900 000	4 900 000
Övriga kortfristiga placeringar	853	853
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 900 853	4 900 853

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,27%	2026-11-18	6 562 500	250 000
Nordea	4,24%	2027-11-17	6 562 500	250 000
Nordea	4,7%	2025-08-20	5 550 000	200 000
Nordea	4,26%	2025-04-25	6 315 000	250 000
Nordea	1,04%	2026-11-30	6 329 250	250 000
			31 319 250	1 200 000

Långfristig del	30 119 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	1 200 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,69%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,27%	2026-11-18	6 562 500	250 000
Nordea	4,24%	2027-11-17	6 562 500	250 000
Nordea	4,7%	2025-08-20	5 550 000	200 000
Nordea	4,26%	2025-04-25	6 315 000	250 000
Nordea	1,04%	2026-11-30	6 329 250	250 000
			31 319 250	1 200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	1 200 000

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	834 997	829 528
	Upplupna räntekostnader	158 954	44 065
	Övriga upplupna kostnader	771 895	655 625
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 765 846	1 529 218

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 Kåpan nr 272 i Stockholm, org.nr. 716418-6855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Kåpan nr 272 i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Kåpan nr 272 i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Erik Matthiesen
Av föreningen vald revisor

Niloufar Kaboteh
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS FEIERBACH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:20:17



NADIA DUNSTAN ROSENCRANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 17:55:13



JOHANNA KASSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 18:53:20



JONAS AUTIO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 15:43:56



LARS BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 23:13:39



GÖRAN OLSBRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:36:10



CHARLOTTE HÄGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:45:58



SVEN TÄVEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:21:16



MARCUS WENSBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 18:51:32



NILOUFAR KABOTEH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 07:06:45



ERIK MATTHIESEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 20:51:59



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:30:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILOUFAR KABOTEH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 07:08:55



ERIK MATTHIESEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:22:47



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:30:10



HSB – där möjligheterna bor



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor