



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Flädern i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Flådern i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-1729 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Capella 1		1982

Totalt 1 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. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
157	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 463
115	garageplatser	0
43	p-platser	0
Totalt 315 objekt		13 463

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 53 st 3 rok, 62 st 4 rok, 10 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Arne Miler	Ordförande	2014-05-21	
Rune Erlandsson	Ledamot	2013-06-04	
Lisbeth Saltin	Ledamot	2014-05-21	2023-06-15
Inga-Lill Noré	Ledamot	2017-05-31	
Leif Thuresson	Ledamot	2015-05-20	
Christine Österberg	Ledamot	2023-06-15	
Anders Cedvall	Ledamot	2023-06-15	
Petter Granberg	Ledamot	2019-05-24	2023-06-15
Yalda Acar	Ledamot	2021-06-01	
Josefine Svärdgren	Ledamot	2023-06-15	
Alexandra Elias	Ledamot	2022-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Leif Thuresson, Rune Erlandsson samt Alexandra Elias.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rune Erlandsson, Lisbeth Saltin, Arne Miler, Leif Thuresson och Josefine Svärdgren.

Revisorer har varit Håkan Alderhorn och Bo Ek, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Jonas Elias, Robert Svärdgren och Karin Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 4 % och uppgick under året till 919 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Garage- och parkeringsavgifterna höjdes med 20%.

Den för år 2024 upprättade budgeten visade på ett höjningsbehov med 1 %.

Styrelsen bedömer att 2024 års avgiftshöjning med 1 % av årsavgifterna och garage- och parkeringshyrorna, ger oss utrymme att med egna medel klara den upprättade underhållsplanen för de närmaste åren.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen den 31/12 2023 till 69,4 MSEK, vilket är en minskning med 5,7 MSEK, jämfört med utgående skuld den 31 december 2022.

Utöver de löpande amorteringarna på ca 2,2 MSEK har en extra amortering på 2 MSEK gjorts i samband med omsättning av ett lån i mars.

Sluligen löstes ett lån på 1,5 MSEK i oktober 2023.

I takt med den ökade amorteringen har skuldsättningen minskat, vilket har varit positivt med hänsyn till det höjda ränteläget. Samtidigt som räntekänsligheten sjunkit och soliditeten stärkts.

Under 2023 har två befintliga lån omsatts till ett sammanlagt belopp på ca 19,5 MSEK.
Räntesatsen på lånet som omsattes 2023-03-24 (12,2 MSEK) ändrades från 1,45 till 1,55%
Räntesatsen på lånet som omsattes 2023-09-30 (7,2 MSEK) ändrades från 2,44 till 4,54%.

För 2024 beräknas de löpande amorteringarna ytterligare minska vår låneskuld med ca -2 MSEK.

Under 2024 ska fyra befintliga lån på tillsammans ca 18,3 MSEK omsättas.
Det första lånet omsätts den 23/2 och uppgår till ca 3,4 MSEK, med en ränta fram till omsättningsdagen på 0,5%,
Lån nr 2 den 30/6, som uppgår till ca 2,7 MSEK, med en nuvarande räntenivå på 0,49%.
Lån nr 3 den 23/8, som uppgår till ca 8,1 MSEK, med en nuvarande räntenivå på 0,76%.
Lån nr 4 den 25/9, som uppgår till ca 4,1 MSEK, med en nuvarande räntenivå på 0,72%.
Som framgår är det historiskt låga räntenivåer på ovanstående lån.
En markant ökning av räntekostnader kommer därför att ske 2024, vilket tagits hänsyn till i budgeten för 2024.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen tror att stambyte kan bli aktuellt inom 10 - 15 år.

Aktiviteter

Vår- och höststädning av gården genomfördes med ganska bra deltagarantal.
Glöggmingel genomfördes med cirka 30 deltagare.

Miljö-, energi, och klimatarbete

Förbrukningen av fjärrvärme ökade med ett par procent.
Elförbrukningen har minskat med ett par procent beroende på bl.a avslaget värmegolv i bastun.
På grund av ett dyrt elavtal med Telge Energi har det planerade arbetet med att installera IMD-el, flyttats fram till 2024.

IMD-el innebär att lägenheternas individuella el-abonnemang för nätanlutning avslutas, föreningen tar kostnaden för nätavgift och el och fakturerar bostadsrättshavaren via månadsavgiften för den förbrukade elen. Fördelen med IMD-el är dels att bostadsrättshavarna slipper betala nätavgift för sitt elabonnemang och dels att lönsamheten för en framtida installation av solceller blir mer lönsam.

Styrelsen plan är att solceller kommer att installeras under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts;

- Renovering av pelarna utanför entréerna 2022.
- Nytt passer-/lås-system 2021-2022

- Renovering av pelarna i garaget 2020-2021.
- Byte av hissar: Sol 15 och 17 år 2020, Sol 11 och 19 år 2019 och Sol 13 år 2018.
- P-garaget, ny golvbeläggning 2019
- Nödbelysning i trapphusen samt isolering av vindarna, 2018.
- Byte av samtliga fönster och balkongdörrar, 2017.
- Byte av ventilationssystem, 2014.
- Byte av vvc-rör, 2013-2014.
- Renovering av yttertak, 2013-2014
- Renovering av samtligas bad- och duschrum 2006-2007.

Föreningen har utfört och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren;

Under **2023** har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av ventiler i värmesystemet samt för tappvatten. (kostnad 611 tkr)
- Målning av utvändiga plåtdörrar (kostnad 40 tkr)
- Byte av utebelysning (kostnad 53 tkr)
- Stamspolning (kostnad 123 tkr)
- Hålkålslist på p-däcket (101 tkr)
- Områdesskylt (41 tkr)

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-09.

Enligt upprättad underhållsplan finns följande större planerade åtgärder under de närmaste åren:

År **2024**: Genomförande av IMD-el, byte av värmeväxlare, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), målning av plåttaken.

År **2025**: Installation av solceller i övrigt inga större åtgärder

År **2026**: Underhåll av kulvert mellan husen (investering 800 tkr)

År **2026-2034**: Underhåll av resterande kulvertar (investering 2 400 tkr), stambyte i slutet av perioden (investering 15 000 tkr).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 16 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 220.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	462	462	462	474	426
Skuldsättning, kr/kvm	5 170	5 578	5 915	6 090	6 206
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 170	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	170	142	140	125	123
Årsavgifter, kr/kvm	919	884	884	875	862
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 012	957	955	938	919
Nettoomsättning, tkr	13 423	12 875	12 855	12 623	12 368
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 343	1 842	3 168	4 112	3 509
Soliditet, %	21	19	17	14	10

Garageytan är inte medräknad i ovanstående nyckeltal.

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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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 %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 074 900	0	0	4 074 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	405 900	0	0	405 900
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	824 591	0	-5 909	818 682
S:a bundet eget kapital, kr	5 305 391	0	-5 909	5 299 482
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 631 419	1 842 045	5 909	13 479 373
Årets resultat, kr	1 842 045	-1 842 045	3 342 547	3 342 547
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 473 464	0	3 348 456	16 821 920
S:a eget kapital, kr	18 778 855	0	3 342 547	22 121 402

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 998 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 003 909 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	13 473 464
Årets resultat, kr	3 342 547
Reservation till underhållsfond, kr	-998 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 003 909
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 821 920

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 821 920

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	13 423 490	12 867 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	206 534	13 479
Summa Rörelseintäkter		13 630 024	12 880 766
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 546 348	-7 515 945
Övriga externa kostnader	Not 5	-386 214	-335 963
Personalkostnader	Not 6	-364 189	-339 006
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 879 826	-1 896 054
Summa Rörelsekostnader		-9 176 577	-10 086 968
Rörelseresultat		4 453 448	2 793 798
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 899	16 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 154 802	-968 177
Summa Finansiella poster		-1 110 903	-951 753
Resultat efter finansiella poster		3 342 545	1 842 045
Resultat före skatt		3 342 545	1 842 045
Årets resultat		3 342 545	1 842 045

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	88 329 911	90 206 695
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	15 392	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		88 345 303	90 206 695

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

88 345 803

90 207 195

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	7 048
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 083 780	4 021 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	489 331	424 719
Summa Kortfristiga fordringar		4 573 111	4 453 309

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 691 676	2 035 155
Summa Kassa och bank		1 691 676	2 035 155

Summa Omsättningstillgångar

6 264 787

6 488 464

Summa Tillgångar

94 610 590

96 695 659

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	4 480 800	4 480 800
Fond för yttre underhåll	818 682	824 591
Summa Bundet eget kapital	5 299 482	5 305 391

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 479 373	11 631 419
Årets resultat	3 342 545	1 842 045
Summa Fritt eget kapital	16 821 918	13 473 464

Summa Eget kapital**22 121 400****18 778 855****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	49 397 339	53 957 339
Summa Långfristiga skulder		49 397 339	53 957 339

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 210 000	21 142 500
Leverantörsskulder		860 753	1 029 432
Skatteskulder	Not 16	32 030	21 040
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	253 863	261 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 735 204	1 505 485
Summa Kortfristiga skulder		23 091 850	23 959 466

Summa Skulder**72 489 190****77 916 805****Summa Eget kapital och skulder****94 610 590****96 695 660**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 453 448	2 793 798
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 879 826	1 896 054
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 879 826	1 896 054
Erhållen ränta	43 899	16 826
Erlagd ränta	-1 020 656	-967 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 356 517	3 739 108
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-58 831	-16 130
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-69 261	-119 760
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-128 092	-135 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 228 425	3 603 218
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-18 433	-481 950
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 433	-481 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 492 500	-4 533 376
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 492 500	-4 533 376
Årets kassaflöde	-282 508	-1 412 109
Likvida medel vid årets början	6 006 157	7 418 266
Likvida medel vid årets slut	5 723 649	6 006 157

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	48 716 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	12 373 320	11 897 304
	Hyror garage och parkeringsplatser	909 881	749 599
	Övriga primära intäkter	174 874	225 816
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 458 075	12 872 719
	Hysesbortfall	-34 585	-5 432
	<i>Summa</i>	-34 585	-5 432
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 423 490	12 867 287
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	17 180	0
	Övriga sekundära intäkter	189 354	13 479
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	206 534	13 479
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-1 047 463	-962 023
	Snö och halk-bekämpning	-141 282	-129 363
	Reparationer	-434 561	-619 421
	Planerat underhåll	-1 003 909	-2 486 273
	Försäkringskador	-177 054	0
	EI	-642 843	-415 354
	Uppvärmning	-1 217 357	-1 088 248
	Vatten	-423 868	-413 625
	Sophämtning	-276 450	-212 862
	Fastighetsförsäkring	-256 891	-229 415
	Kabel-TV och bredband	-90 537	-87 175
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-276 373	-265 383
	Förvaltningsavtalskostnader	-549 888	-555 009
	Övriga driftkostnader	-7 872	-51 796
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 546 348	-7 515 945

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-104 223	-87 846
	Administrationskostnader	-51 597	-38 620
	Extern revision	-14 200	-13 900
	Konsultkostnader	-83 956	-13 370
	Medlemsavgifter	-87 425	-77 790
	Föreningsverksamhet	-42 037	-99 572
	Övriga förvaltningskostnader	-2 775	-4 864
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-386 214	-335 963
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-255 092	-253 744
	Revisionsarvode	-7 360	-6 772
	Övriga arvoden	-55 961	-40 422
	Sociala avgifter	-42 526	-38 068
	Övriga personalkostnader	-3 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-364 189	-339 006
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 874 908	-1 885 917
	Avskrivning på markanläggning	-1 875	-1 875
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 042	-8 262
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 879 826	-1 896 054

Not 8	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	112 783 078	111 025 769
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 275 000	6 275 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	60 414	60 414
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-30 153
	Omklassificeringar	0	1 787 462
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	119 118 492	119 118 492
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 911 798	-27 021 635
	Årets avskrivningar	-1 876 783	-1 887 792
	Återförda avskrivningar	0	5 891
	Korrigerigering av omklassificering 2021	0	-8 262
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-30 788 581	-28 911 798
	<i>Byggnader</i>	88 329 911	90 206 694
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	144 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 690 000	2 690 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	209 690 000	209 690 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	87 892 000	87 892 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	87 892 000	87 892 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	265 220	265 220
	Årets investeringar	18 435	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	283 655	265 220
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-265 220	-265 220
	Årets avskrivningar	-3 043	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-268 263	-265 220
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 392	0

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 281 250
	Årets investeringar	0	506 212
	Omklassificering till byggnad	0	-1 787 462
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 031 973	3 971 002
	Skattekonto	51 807	50 540
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 083 780	4 021 541
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	489 331	424 719
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	489 331	424 719
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	1 691 676	2 035 155
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 691 676	2 035 155

Not 15 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	1,64%	2027-01-30	5 810 000	100 000
Stadshypotek AB	1,55%	2026-01-01	12 192 560	200 000
Stadshypotek AB	0,89%	2026-10-30	3 900 000	150 000
Stadshypotek AB	0,49%	2024-06-30	2 878 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	4,54%	2025-09-25	7 200 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	0,76%	2024-08-23	8 212 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	0,5%	2024-02-23	3 455 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	0,71%	2024-09-25	4 115 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,68%	2026-03-25	9 900 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	1,01%	2025-04-25	5 925 000	300 000
Swedbank Hypotek AB	0,99%	2025-04-25	6 019 779	300 000
			69 607 339	1 950 000

Långfristig del	49 397 339
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 550 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 660 000
Kortfristig del	20 210 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 950 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	32 030	21 040
<i>Summa Skatteskulder</i>	32 030	21 040

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	51 282	53 582
Momsskuld	30 527	33 701
Inre fond	146 581	161 353
Övriga kortfristiga skulder	25 473	12 373
<i>Summa Övriga skulder</i>	253 863	261 009

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 064 981	1 078 700
	Upplupna räntekostnader	234 237	100 091
	Övriga upplupna kostnader	435 986	326 694
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 735 204	1 505 485

Not 19 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Flådern i Tullinge, org.nr. 712800-1729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flådern i Tullinge 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.

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 Bostadsrättsförening Flådern i Tullinge 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Alderhorn
Av föreningen vald revisor

Bo Ek
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ARNE MILER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 07:58:40



RUNE ERLANDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:40:09



ANDERS CEDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:28:40



YALDA ACAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:36:02



LEIF THURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:38:01



JOSEFINE SVÄRDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:14:13



CHRISTINE ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:23:49



INGA-LILL NORÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:21:18



ALEXANDRA ELIAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:15:09



BO EK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:47:52



HÅKAN ALDERHORN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:27:35



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 16:47:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BO EK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:48:59



HÅKAN ALDERHORN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:29:37



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 16:47:31



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.