



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 163 kr/kvm	 Investeringsbehov 372 kr/kvm	 Skuldsättning 7 783 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 183 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 934 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lärkbacken i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
163 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredställande. Det är amorteringar och gjorda investeringar som räknas som sparande. Dessutom finns det 1.700 000,- kr för tänkta investeringar längre fram men det räknas inte som sparande i det här sammanhanget.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
372 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Underhålls- och investeringsplanen följs. För större investeringar framöver finns fonderade medel avsatta.

NYCKELTAL



Skuldsättning
7 783 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Genom ökad amortering vid varje omplacering av lån har skuldsättningen snabbt minskat och vi ligger nu i normalspannet.

Myndigheterna har beslutat att alla föreningar nu skall redovisa skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm och den är nästan identisk med vår uträkning i nyckeltal. Se flerårsöversikt.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Alla lån är placerade i fast ränta under 5 år och ett lån omsätts ungefär varje år varför en räntehöjning ej påverkar ekonomin i så stor utsträckning på kort sikt. Amorteringstakten har varit hög de sista åren men har nu minskats för att räntehöjningarna skall bli mindre kännbara.

NYCKELTAL



Energikostnad
183 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Elförbrukningen har minskat kraftigt genom olika åtgärder. Värmeförbrukningen är något hög därför att det skall kännas tillfredsställande för medlemmarna men totalt sett är dock energikostanden låg. I slutet av 2023 införde vi gemensam el varför kostnaden kommer att öka då även medlemmarnas elförbrukning ingår.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
934 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften har höjts för 2024 med 4,5 % främst beroende på höjda räntekostnader vilket får anses som en ganska normal höjning i jämförelse med marknaden i övrigt. Desutom har genom myndighetsbeslut tillkommit att man skall redovisa årsavgifter/ totala intäkter, %. Se flerårsöversikt.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lärkbacken i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 769606-2038 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Banslätt 6	2001-02-02	2003 och 2004

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4682
45	p-platser (inom Botkyrka Banslätt GA:2)	0
10	p-platser	0
2	cykelförråd	0
Totalt 127 objekt		4682

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 34 st 2 rok, 14 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Botkyrka Banslätt GA:2	G:A		45 / 54	Väg, Parkeringsplats

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Leif Erling Emmoth	Ordförande	2013-05-14
Arne Hansson	Ledamot	2018-05-29
Mia André	Ledamot	2016-06-01
Jovan Raskovic	Ledamot	2018-05-29
Annelie Stam	Ledamot	2016-06-01
Tomas Hjelm	Ledamot	2018-05-29
Daniel Korpysz	HSB ledamot	2022-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Arne Hansson, Tomas Hjelm och Jovan Raskovic.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Erling Emmoth, Arne Hansson, Annelie Stam och Tomas Hjelm.

Revisorer har varit Hans Johannesson, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Roger Kindström och Jonas Norlander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en uppdaterad underhålls- och investeringsplan 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 under året.

Fortsatt värmeinjustering i olika steg med beräkningar och inställningar.
Stamspolning utförd. Den genomförs kontinuerligt med 4-5 års intervall.
Hållfasthetsberäkning av taken som kan ligga till grund för möjligheten att montera solceller. Arbetet fortskrider med fortsatt undersökning om förutsättningarna för solceller och bergvärme.

Infört gemensam el.

Lägenhetssyn i alla bostäder. Fuktskador i 4 badrum som är under reparation
3-årsavtal med Nomor om skadedjursbekämpning.

I övrigt mindre underhållsåtgärder utförda enligt underhållsplan

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har bytt innerdörrarna till hissarna. Tillsammans med vår grannförening har vi installerat fyra eluppladdningsplatser för bilar. På baksidan mellan husen och cykelförråden har gångvägen breddats för att möjliggöra bättre tillträde för byggmaskiner. Balkongreparationer är slutförda. Åtgärdat fuktskador i två badrum.

I samband med besiktning av taken har takluckorna för uppstigning bytts till en stadigare konstruktion.

Installation av belysning på uteplatsen och bakom husen har genomförts.

Hållfasthetsberäkning av taken som kan ligga till grund för möjligheten att montera solceller, arbetet fortskrider.

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

Årtal	Ändamål
2024	Fasadtvätt
2024	Fortsatt värmeinjustering vid behov
2025	Byte av takpapp
2025	Installation av solceller
2024	Byte av sand i sandlådan
2024	Kanalrensning som förberedelse till OVK 2025
2025	Fläktarna ses över vid OVK 2025
2024	Spolning av dagvattenbrunnar
2025	Åtgärd av värmeväxlare och pumpar kan bli aktuella 2025
2024	Mindre underhåll enligt underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	163	143	281	318	290
Skuldsättning, kr/kvm	7 783	7 966	8 146	8 403	8 628
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 787	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	183	154	154	137	142
Årsavgifter, kr/kvm	934	894	894	894	894
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	993	945	928	930	927
Nettoomsättning, tkr	4 553	4 343	4 344	4 355	4 394
Resultat efter finansiella poster, tkr	-526	-325	-64	-205	-69
Soliditet, %	58	58	57	57	56

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 tidiager 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 %: 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	46 378 072	0	0	46 378 072
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 423 000	0	0	5 423 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 272 929	0	76 200	1 349 129
S:a bundet eget kapital, kr	53 074 001	0	76 200	53 150 201
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-691 994	-325 391	-76 200	-1 093 585
Årets resultat, kr	-325 391	325 391	-525 864	-525 864
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 017 385	0	-602 064	-1 619 449
S:a eget kapital, kr	52 056 616	0	-525 864	51 530 752

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 397 000 kr samt ianspråktagande skett med 320 800 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	-1 017 385
Årets resultat, kr	-525 864
Reservation till underhållsfond, kr	-397 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	320 800
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 619 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 619 449

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	4 552 622	4 342 692
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 478	81 336
Summa Rörelseintäkter		4 649 100	4 424 028

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 258 286	-2 895 005
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 108	-274 521
Personalkostnader	Not 6	-239 169	-183 880
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-970 066	-946 486
Summa Rörelsekostnader		-4 669 629	-4 299 891

Rörelseresultat

-20 528 **124 137**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 601	9 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-540 937	-459 405
Summa Finansiella poster		-505 336	-449 529

Resultat efter finansiella poster

-525 864 **-325 391**

Resultat före skatt

-525 864 **-325 391**

Årets resultat

-525 864 **-325 391**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	86 180 984	86 944 801
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	16 321	7 168
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		86 197 305	86 951 969

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

86 197 805 **86 952 469**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 503	1 208
Övriga kortfristiga fordringar		858 351	825 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	255 180	238 586
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 117 033	1 065 389

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 700 000	2 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 700 000	2 200 000

Summa Omsättningstillgångar

2 817 033 **3 265 389**

Summa Tillgångar

89 014 838 **90 217 859**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	51 801 072	51 801 072
Fond för yttre underhåll	1 349 129	1 272 929
Summa Bundet eget kapital	53 150 201	53 074 001

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 093 585	-691 994
Årets resultat	-525 864	-325 391
Summa Ansamlad förlust	-1 619 449	-1 017 385

Summa Eget kapital**51 530 752** **52 056 616****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 303 441	33 074 749
Summa Långfristiga skulder		26 303 441	33 074 749

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 153 700	4 224 172
Leverantörsskulder		309 401	298 217
Skatteskulder	Not 15	8 259	6 399
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	250	9 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	709 035	548 324
Summa Kortfristiga skulder		11 180 645	5 086 494

Summa Skulder**37 484 086** **38 161 243****Summa Eget kapital och skulder****89 014 838** **90 217 859**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-20 528	124 137
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	970 066	946 486
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	970 066	946 486
Erhållen ränta	33 124	8 223
Erlagd ränta	-520 000	-458 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	462 662	620 016
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-84 832	18 206
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	143 686	98 634
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	58 855	116 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	521 516	736 857
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-215 401	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-215 401	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-841 780	-841 780
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-841 780	-841 780
Årets kassaflöde	-535 665	-104 923
Likvida medel vid årets början	2 991 306	3 096 230
Likvida medel vid årets slut	2 455 642	2 991 306

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.

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.

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	4 374 828	4 184 712
	Hyror garage och parkeringsplatser	172 791	149 350
	Hyror övrigt	0	500
	Övriga primära intäkter	32 094	21 080
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 579 713	4 355 642
	Hysesbortfall	-27 091	-12 950
	<i>Summa</i>	-27 091	-12 950
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 552 622	4 342 692
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	74 351	0
	Övriga sekundära intäkter	22 127	81 336
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	96 478	81 336
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-495 109	-427 597
	Snö och halk-bekämpning	-216 216	-205 295
	Reparationer	-183 986	-476 283
	Planerat underhåll	-320 800	-45 625
	Försäkringskostnader	-215 054	-218 197
	El	-134 768	-55 291
	Uppvärmning	-583 781	-528 602
	Vatten	-138 770	-137 558
	Sophämtning	-108 937	-84 286
	Fastighetsförsäkring	-122 232	-112 252
	Kabel-TV och bredband	-140 794	-143 420
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-111 230	-106 085
	Förvaltningsavtalskostnader	-486 607	-343 018
	Övriga driftkostnader	0	-11 494
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 258 286	-2 895 005

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	-28 618	-41 096
	Administrationskostnader	-75 904	-68 406
	Extern revision	-11 600	-11 000
	Konsultkostnader	-16 062	-82 412
	Medlemsavgifter	-41 250	-36 400
	Föreningsverksamhet	-28 174	-32 544
	Övriga förvaltningskostnader	-500	-2 663
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-202 108	-274 521
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-158 924	-116 280
	Revisionsarvode	0	-4 830
	Övriga arvoden	-40 999	-30 312
	Löner och övriga ersättningar	0	-362
	Sociala avgifter	-39 246	-28 847
	Övriga personalkostnader	0	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-239 169	-183 880
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	-958 818	-939 318
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 248	-7 168
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-970 066	-946 486
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	-540 450	-458 595
	Övriga räntekostnader	-487	-810
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-540 937	-459 405

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 387 390	85 387 390
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 780 500	14 780 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	219 559	219 559
	Årets investeringar	195 000	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	100 582 450	100 387 450
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 442 648	-12 503 331
	Årets avskrivningar	-958 818	-939 318
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-14 401 466	-13 442 648
	Utgående redovisat värde	86 180 984	86 944 801
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	96 200 000	96 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 216 000	48 216 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	48 216 000	48 216 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	79 998	79 998
	Årets investeringar	20 401	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	100 399	79 998
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-72 830	-65 662
	Årets avskrivningar	-11 248	-7 168
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-84 078	-72 830
	Utgående redovisat värde	16 321	7 168
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 693	3 216
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	249 487	235 370
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	255 180	238 586

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 700 000	2 200 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 700 000	2 200 000

Not 14	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>
Svenska Handelsbanken Tullinge	0,88%	2024-12-30	5 378 700	54 400
Svenska Handelsbanken Tullinge	1,27%	2024-06-01	4 775 000	50 000
Svenska Handelsbanken Tullinge	4,06%	2027-09-30	4 512 500	50 000
Swedbank Hypotek AB	4,31%	2028-09-25	3 344 758	50 000
Swedbank Hypotek AB	0,7%	2025-11-25	5 475 908	50 000
Swedbank Hypotek AB	1,13%	2026-12-22	7 497 725	60 000
Swedbank Hypotek AB	0,75%	2026-01-23	5 472 550	45 000
			36 457 141	359 400

Långfristig del	26 048 441
Nästa års amortering av långfristig skuld	255 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 153 700
Kortfristig del	10 408 700
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	359 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 437 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,64%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	8 259	6 399
Summa Skatteskulder	8 259	6 399

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	250	250
	Övriga kortfristiga skulder	0	9 132
	<i>Summa Övriga skulder</i>	250	9 382
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	388 134	356 632
	Upplupna räntekostnader	71 782	50 845
	Övriga upplupna kostnader	249 119	140 847
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	709 035	548 324

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 Lärkbacken i Tullinge, org.nr. 769606-2038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lärkbacken 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lärkbacken i Tullinge, org.nr. 769606-2038

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 Bostadsrättsförening Lärkbacken 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 revisionsssed i Sverige. Revisor 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 överträdelse 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Johannesson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

LEIF ERLING EMMOTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 15:25:03



JOVAN RASKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 18:17:46



MIA ANDRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 14:45:44



ARNE HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 17:48:05



TOMAS HJELM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:04:03



DANIEL KORPYSZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 12:37:20



ANNELIE STAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 21:27:49



HANS JOHANNESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 18:05:06



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 20:29:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

HANS JOHANNESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:03:30



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 20:29:41



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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