



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Marketenteriet

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Marketenteriet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-4077 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun.
Föreningen är lagfarten ägare till Stockholm Markenteriet 3.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Marketenteriet 3	1950-07-22	1951

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg har ingått i föreningens fastighetsförsäkring under 2023 men tas bort fr o m 2024-01-01. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	571
4	förråd	56
6	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 624
Totalt 64 objekt		4 251

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 26 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pia Hagenmalm	Ordförande	2013-01-28
Jeanette Aggebo	Ledamot	2014-01-28
Agneta Hjelmquist	Ledamot	2017-02-15
Sanna Susanne Christina Hägglund	HSB-Ledamot	2022-01-12
Robert Lundin	Ledamot	2015-02-15
Marcus Grönvall	Ledamot	2022-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jeanette Aggebo, Robert Lundin och Marcus Grönvall.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jeanette Aggebo, Agneta Hjelmquist (fram till stämman), Pia Hagenmalm, Robert Lundin och Marcus Grönvall (efter stämman).

Revisorer har varit: Johan Paléus med Lena Moser som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Agneta v Hartmansdoff och Richard Kjellgren, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året förändrats, 2023-01-01 gjordes en höjning med 2% och 2023-07-01 gjordes en höjning med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-11-30.

Senast genomförda underhållsåtgärder

Utöver nedan har samtliga lagstadgade inspektioner och åtgärder genomförts såsom sotning av öppna spisar, kontroll av rökkanaler, brandskyddskontroll, obligatorisk ventilationskontroll, besiktning av hissar, energideklaration samt radonmätning.

Horisontella stammen – renovering till största delen färdig	2023
Nya källardörrar vid port 25	2023
Byte panel i UC	2023
Nya gasfjädrar i rökluckor (byts var 10:e år)	2023
Ny torktumlare	2023
Fortsatta åtgärder i den horisontella stammen	2022
Ny hissarmatur i hissar, port 23, 25, 27	2022
Installation av nya portkoddosor	2022
Utemiljön – plantering av träd (rosenhagtorn) samt marktäckande växter gavel 27	2022
Nytt duschrum i lokal gavel 27	2022
Utemiljön - åtgärdat brister i gräsmattan samt pollare uppsatta på gavlarna mot baksidan	2020/2021
Takbesiktning genomförd – åtgärdat nedslag i besiktningen	2020/2021
Okulärbesiktning genomförd – åtgärdat nedslag i besiktning	2020/2021
Horisontell stam inspekterad – åtgärder påbörjade	2020/2021
Lokal - färdigställt renovering efter vattenskada	2020/2021
Avgasare i undercentralen - utbytt	2020/2021
Fläkt i tvättstugans torkrum - utbytt	2020/2021
Portar baksida - målning/reparation	2019/2020
Lokal – påbörjat åtgärder efter vattenskada	2019/2020
Inspektion - horisontella stammar	2019/2020
Utemiljön – nysådd gräsmatta, nya buskar, kattsallar (gavel 21), nedtag av träd samt plantering av nytt (gavel 27)	2019/2020
Utemiljön - smidesräcke vid garagednfart, ny portarmatur	2018/2019
Fasadrenovering	2017/2018
Takfötter målade och i vissa fall bytta, fotrännor utbytta, skorstenstoppar målade,	2017/2018
Fönsterbleck, franska balkonger målade samt nya ventilationsgaller på hela fastigheten	2017/2018
Karmbottenstycken – monterade på fönstren framsida och gavlar (baksidan genomfört tidigare)	2017/2018
Fönster/dörrkarmar baksida – målade	2017/2018
Stambyte – horisontella stammar	2016/2017
Spillvattensystem – flyttat ut ur huset, ledningar nu längst med husfasaden ute	2016/2017
Dränering – runtom huset exkl. gaveln port 21	2016/2017
Målning – källargångarnas väggar och golv samt tvättstugans golv	2016/2017
Stenbeläggning – omläggning/nya plattor på parkeringsytor, framför portar samt cykelparkering	2016/2017
Torkrum – byte av kompressor	2015/2016
Takreparation – nya krokar till fotrännor, ny takbrygga, infalsning och tätning av kragar och beslag	2014/2015
Stamspolning – vertikalt och horisontellt	2014/2015
Okulärbesiktning av fastigheten – åtgärder behövs	2013/2014
Takbesiktning genomförd – åtgärder behövs	2013/2014
Fönster – framsida och gavlar målade	2009/2010
Stambyte – kök och badrum	2005/2006

Föreningen utför och planerar följande åtgärder

Gasbrunnarna i skyddsrummen – är under utbyte
Målning av garagedörr samt lokalhyresgästernas ytterdörrar
Spolning av samtliga stammar
Målning av fönstren framsidan och gavlar
Översyn av el i gemensamma utrymmen – och utifrån översynen, eventuella åtgärder
Styrelsen har i beaktande att våra sopkaruseller kan sluta att fungera. Det finns i nuläget inga planer på att byta ut sopkarusellerna i förtid.
Styrelsen har även i beaktande att hissarna kan behöva renoveras inom några år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	253	263	211	311	304
Skuldsättning, kr/kvm	2 469	2 469	2 469	2 469	2 469
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 897	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	190	187	234	161	163
Årsavgifter, kr/kvm	633	606	800	596	584
Årsavgifter/totala intäkter, %	64	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	842	799	1 188	803	773
Nettoomsättning, tkr	3 539	3 397	5 050	3 415	3 285
Resultat efter finansiella poster, tkr	538	680	348	219	613
Soliditet, %	38	30	33	32	31

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. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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).

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	111 704	0	0	111 704
Kapitalkillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	538 467	0	0	538 467
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 376 850	0	643 522	3 020 372
S:a bundet eget kapital, kr	3 027 021	0	643 522	3 670 543
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 636 664	680 183	-643 522	2 673 324
Årets resultat, kr	680 183	-680 183	547 615	547 615
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 316 847	0	-95 907	3 220 939
S:a eget kapital, kr	6 343 868	0	547 615	6 891 482

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 678 270 kr samt ianspråktagande skett med 34 478 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	3 316 846
Årets resultat, kr	547 615
Reservation till underhållsfond, kr	-678 270
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 748
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 220 939

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 220 939

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	3 539 462	3 372 226
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 590	24 396
Summa Rörelseintäkter		3 580 052	3 396 622
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 150 585	-1 881 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 832	-72 722
Personalkostnader	Not 6	-121 564	-163 682
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-437 795	-437 795
Summa Rörelsekostnader		-2 811 776	-2 555 808
Rörelseresultat		768 276	840 814
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 183	2 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-222 844	-163 320
Summa Finansiella poster		-220 661	-160 631
Resultat efter finansiella poster		547 615	680 183
Resultat före skatt		547 615	680 183
Årets resultat		547 615	680 183

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 11 487 824 11 925 619

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 11 3 370 231 3 370 231

*Summa Materiella anläggningstillgångar***14 858 054 15 295 850***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****14 858 554 15 296 350**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 41 174

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 3 026 742 5 265 616

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 101 717 167 113

*Summa Kortfristiga fordringar***3 128 459 5 473 902***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 14 364 869 330 327

*Summa Kassa och bank***364 869 330 327****Summa Omsättningstillgångar****3 493 328 5 804 229****Summa Tillgångar****18 351 883 21 100 579**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	650 171	650 171
Fond för yttre underhåll	3 020 372	2 376 850
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 670 543	3 027 021

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 673 324	2 636 664
Årets resultat	547 615	680 183
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 220 939	3 316 846

Summa Eget kapital**6 891 482 6 343 867**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 500 000	8 500 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		7 500 000	8 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		163 836	143 053
Skatteskulder		11 978	8 618
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	252 325	251 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	532 262	3 853 196
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 960 400	6 256 712

Summa Skulder**11 460 400 14 756 712****Summa Eget kapital och skulder****18 351 883 21 100 579**

KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	768 276	840 814
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	437 795	437 795
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	437 795	437 795
Erhållen ränta	2 183	2 689
Erlagd ränta	-220 800	-151 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	987 454	1 129 423
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	106 298	-81 964
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 298 356	3 485 907
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 192 058	3 403 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 204 603	4 533 366
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-3 370 231
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 370 231
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-2 204 603	1 163 135
Likvida medel vid årets början	5 595 450	4 432 314
Likvida medel vid årets slut	3 390 846	5 595 450

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

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

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.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 295 240	2 195 388
	Hyror lokaler	1 015 691	890 916
	Hyror garage och parkeringsplatser	79 200	79 200
	Hyror förbrukningsbaserad	72 934	90 433
	Hyror övrigt	65 396	61 944
	Övriga primära intäkter	107 377	143 431
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 635 838	3 461 312
	Hysesbortfall	-96 376	-89 086
	<i>Summa</i>	-96 376	-89 086
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 539 462	3 372 226
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	40 590	24 396
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	40 590	24 396
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-387 886	-259 547
	Snö och halk-bekämpning	0	-219
	Reparationer	-246 608	-208 310
	Planerat underhåll	-34 748	0
	El	-86 050	-128 260
	Uppvärmning	-646 428	-594 373
	Vatten	-76 230	-70 386
	Sophämtning	-156 315	-131 173
	Fastighetsförsäkring	-89 444	-77 050
	Kabel-TV och bredband	-87 342	-80 307
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-218 272	-215 112
	Förvaltningsavtalskostnader	-121 262	-116 872
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 150 585	-1 881 609

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	-15 198	-6 684
	Administrationskostnader	-6 564	-20 734
	Extern revision	-2 500	-17 500
	Konsultkostnader	-50 000	0
	Medlemsavgifter	-20 480	-20 480
	Föreningsverksamhet	-1 350	-819
	Övriga förvaltningskostnader	-5 740	-6 505
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-101 832	-72 722
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-8 000
	Övriga arvoden	-93 650	-126 700
	Sociala avgifter	-21 914	-28 982
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-121 564	-163 682
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	-406 545	-406 545
	Avskrivning på markanläggning	-31 250	-31 250
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-437 795	-437 795
Not 8	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	1 241	2 287
	Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	576	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	366	402
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 183	2 689
Not 9	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	-221 594	-162 070
	Övriga finansiella kostnader	-1 250	-1 250
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-222 844	-163 320

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 462 800	18 462 800
	Ingående anskaffningsvärde mark	378 000	378 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	18 840 800	18 840 800
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 915 181	-6 477 386
	Årets avskrivningar	-437 795	-437 795
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-7 352 976	-6 915 181
	Utgående redovisat värde	11 487 824	11 925 619
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	134 000 000	134 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 600 000	8 600 000
	Summa	200 200 000	200 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 526 100	10 526 100
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	10 526 100	10 526 100
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 370 231	0
	Årets investeringar	0	3 370 231
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	3 370 231	3 370 231
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 025 977	5 265 123
	Övriga fordringar	765	493
	Summa Övriga fordringar	3 026 742	5 265 616
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	101 717	167 113
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 717	167 113

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 7	364 869	330 327
<i>Summa Kassa och bank</i>	364 869	330 327

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	1,04%	2024-12-01	1 000 000	0
Stadshypotek AB	5,07%	2024-03-07	2 000 000	0
Stadshypotek AB	1,64%	2029-12-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB	1,64%	2029-12-01	6 000 000	0
			10 500 000	0
Långfristig del			7 500 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 000 000	
Kortfristig del			3 000 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			7 500 000	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,24%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,04%	2024-12-01	1 000 000	0
Stadshypotek AB	5,07%	2024-03-07	2 000 000	0
Stadshypotek AB	1,64%	2029-12-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB	1,64%	2029-12-01	6 000 000	0
			10 500 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 000 000	
Kortfristig del			3 000 000	

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

Övriga skulder

Depositioner	231 175	195 075
Inre fond	21 150	21 150
Övriga kortfristiga skulder	0	35 620
<i>Summa Övriga skulder</i>	252 325	251 845

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	375 202	284 190
	Upplupna räntekostnader	24 596	22 552
	Övriga upplupna kostnader	132 464	3 546 454
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	532 262	3 853 196

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 Marketenteriet i Stockholm, org.nr. 702001-4077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Marketenteriet 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

Johan Paléus
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PIA HAGENMALM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:41:45



AGNETA HJELMQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 16:46:13



MARCUS GRÖNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:39:58



SANNA SUSANNE CHRISTINA

HÄGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:28:52



JEANETTE AGGEBØ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:39:58



ROBERT LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 12:30:47



JOHAN PALÉUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 16:06:15



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 07:16:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOHAN PALÉUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 16:10:35



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 07:15:46



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. 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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor