



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 201 kr/kvm	 Investeringsbehov 319 kr/kvm	 Skuldsättning 1 706 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 57 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 612 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Nålen i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
201 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 för år 2023 är högre då årets resultat blev stort fram för allt på grund av lägre räntor och avskrivningar än beräknat, då merparten av de kostnaderna kommer först efter att reliningen är avslutad.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
319 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

Ökningen av investeringsbehovet sedan 2022 beror på att föreningen har tagit fram en ny 50-årig underhållsplan.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 706 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

Skuldsättningen har ökat på grund av det stora projektet med relining av dag- och spillvattenledningar i föreningen. Föreningens skuldsättning är dock fortsatt låg och styrelsen arbetar aktivt med att hålla föreningens skuldsättning låg.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
3 %

## 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

---

Även föreningens räntekänslighet har ökat men är på en fortsatt låg nivå.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
57 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

---

Energikostnaden är svår att definiera för föreningen då den räknas på föreningens totala antal kvm och att vi inte har uppgifter på energikostnaden för samtliga lägenheter.

## 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

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
612 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

---

Styrelsen arbetar aktivt med att hålla årsavgiften låg, men det finns risk för framtida höjningar då investeringsbehovet överskrider föreningens sparande.

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 Nålen i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 714800-2517 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-12-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnader och mark på fastigheterna i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Niten 1	1970-01-01	1969
Nocken 8	1970-01-01	1969
Hägern 10, P platser	1970-01-01	
Nocken 3, Gatu & Parkmark	1970-01-01	

### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej från och med 2024-01-01 i föreningens fastighetsförsäkring. Medlemmarna måste alltså komplettera med bostadsrättstillägg i sina egna hemförsäkringar.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7131
72	p-platser	0
29	garageplatser	0
<b>Totalt 203 objekt</b>		<b>7131</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 42 st 2 rok, 40 st 3 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Glimvert	Ordförande	2020-05-28	
Mats Sjöström	Ledamot	2023-05-03	
Ivan Wase	Ledamot	2021-05-19	2023-05-03
Viveca Samuelsson	Ledamot	2023-05-03	
Jimmy Johansson	Ledamot	2012-05-03	
Vahid Jafarpour	Ledamot	2022-07-08	
Jenny Ottosson	Ledamot	2022-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Glimvert, Jimmy Johansson och Jenny Ottosson.

Styrelsen har under året hållit 15 st protokollförda styrelsemöten, varav 3 st per capsulam.

Firman tecknas två i förening av Jimmy Johansson, Jenny Ottosson och Daniel Glimvert.

Revisorer har varit: Christina Wittinghoff vald av föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Gunilla Solberg (sammanställande) samt Pia Lindahl, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. På stämman deltog 24 st röstberättigade medlemmar.

På stämman behandlades nya stadgar första läsningen. Stämman beslöt att anta de nya stadgarna.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes 2023-01-01 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 2023-06-15.

**Styrelsens kommentar**

Budgeten för 2023 beslutades i november 2022 och då beräknades det bli en förlust på 247 963 kr men utfallet 2023 blev en vinst på 630 074 kr.

Avvikelsen på 878 037 kr mellan budget och utfall förklaras med följande poster:

Högre intäkter	16 208
Högre ränteintäkter	57 871
Lägre räntekostnader	218 782
Högre planerat underhåll	- 50 679
Högre fastighetsförsäkring	- 4 613
Lägre fastighetsskötsel	52 317
Lägre löpande underhåll	23 482
Högre snörenhållning	- 61 118



Lägre vattenskador	23 150
Lägre förvaltningskostnader	14 077
Lägre arvoden	23 105
Lägre elavgifter	74 061
Lägre sophämtning	8 768
Lägre vattenförbrukning	17 508
Lägre Kabel-TV och bredband	7 774
Lägre övriga avgifter	2 700
Högre övrig drift	- 2 200
Lägre externa kostnader	31 844
Lägre avskrivningar	425 000
<b>Totalt lägre än budgeterat</b>	<b>878 037</b>

#### Avgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgiften per 2023-01-01 höjdes med 5 % så den genomsnittliga årsavgiften för bostäder blev 612 kr/kvm. Hyresbortfall för garage och p-platser med 59 613 kr mot budget 50 400 kr beror på att dessa var mindre uthyrda.

#### Avskrivning

Årets avskrivning blev 299 772 kr mot budgeterat 724 773 kr, vilket motsvarar en minskning av denna kostnad med 58,64 % mot budget och en ökning med 0,00 % mot utfall för 2022. Avvikelsen med 425 000 kr beror på för mycket budgeterat för 2023 då avskrivning för relining och asfalt inte behövde göras under 2023.

#### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdaterats årligen. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till avsättning och uttag av fondmedel från den yttre underhållsfonden och det innebär för 2023 en avsättning till fonden på 195 000 kr. Planerade underhållsarbeten enligt nedan har kunnat finansieras med egna medel.

Budget för år 2023 för planerat underhåll var 455 000 kr och utfallet blev 505 679 kr. Avvikelsen med 50 679 kr mellan budget och utfall har sin förklaring i att:

- Byte av 4 st. varmvattenberedare utfördes för 129 595 kr mot budgeterat 5 st. för 155 000 kr.
- Ommurning av 3 st. husgavlar utfördes för 376 084 mot budgeterat 300 000 kr.

#### Avsättning till medlemmarnas reparationsfond/inre fond

Avsättning till den inre reparationsfonden avslutades per 2020-12-31. Saldo på konto för medlemmarnas inre reparationsfond per 2023-12-31 var 100 182,15 kr. Under 2023 utbetalades 20 024,44 kr.

#### Fastighetsskötsel

Utfallet 2023 blev 226 683 kr mot budgeterat 279 000 kr, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 18,75 % mot budget och en minskning med 9,29 % mot utfall för 2022. Minskningen med 52 317 kr beror på mindre kostnad för gräsklippning, mindre extrakostnader för fastighetsskötsel från HSB, då styrelsen gjort mycket av det arbetet, samt en lägre kostnad för tvätt av våra sophus.

#### Löpande underhåll

Utfallet 2023 blev 75 518 kr mot budgeterat 99 000 kr, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 23,72 % mot budget och en minskning med 19,79 % mot utfall för 2022. Minskningen med 23 482 kr beror på att kostnader för trädgårdsmiljö och andra reparationer blev mindre än budgeterat.

#### Snörenhållning och sandsopning

Utfallet 2023 blev 181 118 kr mot budgeterat 120 000 kr, vilket motsvarar en total ökning av denna kostnad med 50,93 % mot budget och en ökning med 37,34 % mot utfall för 2022. Ökningen med 61 118 kr mot budget beror på att snörenhållning är svårt att budgetera då vi inte råder över vädrets makter.

Vattenskador

Utfallet 2023 blev 76 851 kr mot budgeterat 100 000 kr, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 23,15 % mot budget och en minskning med 42,87 % mot utfall för 2022. Föreningen har under 2023 bara haft några mindre vattenskador, vilket förklarar minskningen med 23 149 kr. Kostnaden för vattenskador är mycket svår att budgetera.

Arvoden och styrelsemöteskostnad

Utfallet 2023 blev 391 047 kr mot budgeterat 414 150 kr, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 5,58 % mot budget och en ökning med 7,78 % mot utfall för 2022. Avvikelsen med 23 103 kr mot budgeterat beror på lägre sociala kostnader samt att inga utbildningar genomfördes. Utbetalt arvode 2023 avser tiden mellan årsmöten 2022 och 2023.

Fastighetsförsäkring

Utfallet 2023 blev 204 613 kr mot budgeterat 200 000 kr, vilket motsvarar en total ökning av denna kostnad med 2,31 % mot budget och en ökning med 15,00 % mot utfall för 2022. Avvikelsen med 4 613 kr mot budgeterat beror på att föreningen beräknade premien för 2023 skulle räknas upp med cirka 12 %.

Förvaltningskostnader

Utfallet 2023 blev 337 003 kr mot budgeterat 351 080 kr, vilket motsvarar en minskning av denna kostnad med 4,01 % mot budget och en ökning med 9,35 % mot utfall för 2022. Avvikelsen med 14 077 kr mot budgeterat beror på att föreningen har budgeterat för mycket för övriga tjänster från HSB Stockholm.

Fastighetslån, räntekostnader och ränteintäkter

Föreningen tog 2015 tre lån på tillsammans 6 000 000 kr för att kunna finansiera byte av fönster. Kvarvarande lånesumma för 2 st. lån per 2023-12-31 är 4 165 000 kr. Föreningen upphandlade i oktober ett nytt lån på 8 000 000 kr för den relining som startade i augusti.

Utfallet för kostnadsräntor 2023 blev 161 218 kr mot budgeterat 380 000 kr, vilket motsvarar en minskning av denna kostnad med 57,57 % mot budget och en ökning med 349,45 % mot utfall för 2022. Avvikelsen med 218 782 kr mot budgeterat beror på felbudgeterad ränta för 2023. Föreningen behövde inte låna upp hela lånesumman för reliningen under 2023. Amortering, räntesatser och konverteringsdatum – framgår vid not 20. Skulder till kreditinstitut.

Föreningen har aktivt arbetat med att placera pengar i räntebärande konton för att minska de ekonomiska effekterna av reliningen och de lån som tas för detta ändamål. Utfallet för ränteintäkter 2023 blev 59 870 kr, varav 22 887 kr på HSB avräkningskonto och 36 711 kr på Handelsbankskonton, mot budgeterat 2 000 kr.

Utfallet för intäktsränta på skattekontot med 272 kr mot budgeterat 0 kr beror på inestående medel hos Skatteverket.

Elavgifter

Utfallet 2023 blev 125 939 kr mot budgeterat 200 000 kr, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 37,03 % mot budget och en minskning med 8,89 % mot utfall för 2022. Avvikelsen med 74 061 kr mot budgeterat beror på att föreningen beräknat kostnaden för elavgifter 2023 för högt på grund av rådande höga avgifter hösten 2022.

Vattenförbrukning

Utfallet 2023 blev 282 492 kr mot budgeterat 300 000 kr, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 5,84 % mot budget och en minskning med 0,63 % mot utfall för 2022. Avvikelsen med 17 508 kr mot budgeterat beror på att föreningen beräknat en för hög kostnad under 2023.

TV och Bredband

Utfallet 2023 blev 149 026 kr mot budgeterat 156 800 kr, vilket motsvarar en minskning av denna kostnad med 4,96 % mot budget och en minskning med 58,64 % mot utfall för 2022. Avvikelsen med 7 774 kr mot budgeterat beror på att föreningen har budgeterat för mycket.



Avfall

Utfallet 2023 för blev 134 833 kr mot budgeterat 145 000 kr, vilket motsvarar en minskning av denna kostnad med 7,01 % mot budget och en minskning med 4,54 % mot utfall för 2022. Avvikelsen med 10 167 kr mot budgeterat beror på att det har varit 2 095 kilo mindre avfall under 2023.

Under 2023 har det varit 955 st. hämtningar (923 st. 2022), hushållsavfall har minskat med 1 515,5 kg och kompostavfallet har minskat med 579,5 kg. Kostnaden per bostad under 2023 var 1 591 kr (1 648) en minskning med 57 kr. Kostnaden för kompostavfall är 1 kr/kg och för hushållsavfall 4 kr/kg samt en grundavgift på 39 390 kr. Om medlemmarna blir än bättre på att sortera sitt avfall så finns det möjlighet att spara ytterligare pengar.

Utfallet för grovsopor och elavfall 2023 blev 27 399 kr mot budgeterat 26 000 kr, vilket motsvarar en ökning med 5,38 % mot budget och en ökning med 2,16 % mot utfall för 2022. Avvikelsen med 1 399 kr beror på att föreningen under året har bytt från att hyra en container på helår med 2 tömningar per månad till att endast ha en container första helgen i varje månad.

Ändringen medför en mindre extrakostnad för föreningen och anledningen till detta är brist på tillgänglig mark.

Övriga avgifter

Utfallet 2023 blev 0 kr mot budgeterat 2 700 kr, vilket motsvarar en minskning av denna kostnad med 100,00 % mot budget och en minskning med 100,00 % mot utfall för 2022. Avvikelsen med 2 700 kr mot budget beror på att föreningen inte har haft någon kostnad för soliditet och upplysning.

Övrig drift

Utfallet 2023 blev 2 200 kr mot budgeterat 0 kr, vilket motsvarar en ökning av denna kostnad med 100,00 % mot budget och en ökning med 100,00 % mot utfall 2022. Avvikelsen med 2 200 kr beror på en avgift från 2022 som inte har betalats.

Övriga externa kostnader

Utfallet 2023 blev 207 713 kr mot budgeterat 239 020 kr, vilket motsvarar en minskning av denna kostnad med 13,32 % mot budget och en ökning med 19,39 % mot utfall 2022. Avvikelsen med 31 844 kr beror på att föreningen har haft mindre kostnader för kontorsmaterial och trycksaker, föreningsstämma, förbrukningsinventarier samt för extern revision.

Styrelsemöteskostnad med 654 kr (3 009 kr för 2022) och extern revision utförd av BoRevision i Sverige AB för 11 875 kr (12 125 kr för 2022) och dessa belopp ingår i beloppet för övriga externa kostnader.

## Ombyggnad och underhåll

Under de senaste 10 åren har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

Årtal	Ändamål
2023	Byte/installation av varmvattenberedare i 4 st. bostäder Renovering av 3 st. husgavlar
2022	Byte/installation av varmvattenberedare i 10 st. bostäder Stamspolning i samtliga bostäder Installation av 8 st. laddplatser för elbil Byte/installation av 24 st. motorvärmare
2021	Byte/installation av varmvattenberedare i 5 st. bostäder Målning av det svarta på våra entrétak och vindskivor på trädgårdssidan Fällning av träd, utförd av arborist Byte av alla armaturer utanför förråden Byte av 1 st. garageport efter skadegörelse
2020	Byte/installation av varmvattenberedare i 4 st. bostäder Målning av garagen Byte av 1 st. motorvärmare i garage Byte av 4 st. stora och 74 st. små ventilationshuvar på tak Byte av 1 st. garageport efter skadegörelse orsakad av kommunen Asfaltering, räcke och skyltar vid parkeringen på Länsmansvägen
2019	Byte/installation av varmvattenberedare i 6 st. bostäder Målning av undersida på entrétak Byte av 1 st. motorvärmare i garage Byte av 52 st. ventilationshuvar på tak
2018	Byte/installation av varmvattenberedare i 5 st. bostäder Byte/installation av 16 st. stuprör Investering av 6 st. laddstolpar för elbilar
2017	Byte/installation av varmvattenberedare i 3 st. bostäder Byte/installation av element i 3 st. bostäder Byte/installation av radonfläkt i 1 bostad Installation av 25 st. förlängare till belysningsstolpar Murning av tegelvägg på 1 bostad Renovering och målning av 45 st. förrådsdörrar Byte av lås på 6 st. förrådsdörrar Byte/installation av 29 st. garageportar
2016	Byte/installation av varmvattenberedare i 6 st. bostäder Byte/installation av element i 6 st. bostäder Radonmätning i 14 st. lägenheter vintern 2016-2017 Omkoppling av parkbelysning. Iordningställande av plantering vid Länsmansvägen 59 - 61 Byte av plank vid parkeringsplatser
2015	Investering och byte av alla fönster och terrassdörrar Installation av 9 st. strålkastare på gavlar 4 st. extra belysning på 2 st. belysningsstolpar
2014	Installation av 11 st. radonfläktar Lagning och putsning av 2 st. tegelgavlar Byte av armaturer på 33 st. belysningsstolpar till mer miljövänliga Installation av 3 st. strålkastare på gavlar Målning av garagen

## Förvaltning och styrelsens arbete

### Allmänt

Under 2023 har styrelsen haft ett stort fokus på ekonomi, dels på grund av stora kostnader i form av relining samt den stora inflationen i Sverige. Detta som ett led i att hållbart kunna fortsätta förvalta föreningens fastigheter på ett ansvarsfullt sätt.

Styrelsen är också glada att kunna berätta att det inrättats en trädgårdsgrupp i föreningen. Detta som ett led i att göra vårt område finare samt att kunna engagera fler medlemmar i utvecklingen av föreningen. Gruppen leds av en styrelseledamot.

### Avtal om förvaltning och medlemskap

Föreningen är medlem i HSB och har tillhört HSB Stockholm sedan 2022-06-01. Medlemsavgiften för 2023 var 34 520 kr.

Under året har föreningen haft avtal med:

- HSB Stockholm gällande teknisk förvaltning och fastighetsdrift. Alexander Tudor har varit förvaltare från HSB.
- HSB Stockholm gällande administrativ och ekonomisk förvaltning, låneförvaltning samt underhållsplan online.
- MK Trädgård gällande snöröjning, sandning, sandsopning och gräsklippning.
- Nomor AB gällande förebyggande skadedjursinspektioner.
- Vi rengör Sverige AB gällande rengöring av sopkärl och sophus.
- AARSLEFF Pipe Technologies AB gällande relining av våra vatten och avloppsledningar.

### Styrelsens arbete

Utöver styrelsemötena har ledamöter ur styrelsen haft diverse möten med leverantörer, konsulter, Brf-innehavare, HSB:s förvaltare och fastighetsskötare beträffande föreningens verksamhet. Exempel på sådana möten har varit:

- Driftmöten med HSB:s förvaltare och fastighetsskötare
- Underhållsbesiktning av fastigheternas beskaffenhet och skick inför arbetet under hösten med underhållsplan och budget för nästkommande år (2024)
- Genomgång och möten med leverantörer/entreprenörer som har lämnat offert för arbeten på våra fastigheter samt offertutvärdering av dessa
- Möten med leverantörer/entreprenörer vid genomförande av beställda arbeten
- Medverkade vid besiktningar av utförda arbeten
- Byggmöten med AARSLEFF under genomförande av relining av våra vatten och avloppsledningar
- Besök hos nyinflyttade Brf-innehavare
- Besök hos Brf-innehavare vid anmälda skador såväl dagtid som kvällstid samt upprättande och uppföljning av åtgärdsplaner

Övriga arbeten som styrelsen har gjort utan kostnad för föreningen

- Kontroll av takbeläggning, ventilationshuvar och radonfläktar
- Besiktning av fuktskador och läckage
- Kontroll av termostat till element
- Kontroll av belysning
- Kontroll av träd och buskar
- Mottagit och lagt in plank och stolpar till våra staket/altanskärmar i virkesförrådet
- Städning vid och i containerplatsen samt vid komposten
- Bytt ut staketet runt containerplatsen
- Inköp av material och verktyg till områdets skötsel och annat arbete
- Inköp till årsmöte, städdagar och material till föreningslokalen
- Översyn av p-platserna på föreningens mark och märkning av dessa med p-platsnummer
- Fortsatt anläggning av en pollineringsäng nedanför lekplatsen ut mot Pommernvägen
- Anlagt planteringslådor på 2 husgavlar

### Arvoden, styrelse och revisor

Enligt föreningsstämma 2022-05-03 beslöts att styrelsen skulle erhålla 3,5 basbelopp om 48 300 kr, ordinarie revisor 30 000 kr, två i valberedning delar på 10 000 kr och samtliga erhöll 1 250 kr per bevistat möte. Nedanstående har utbetalats under 2023.

- Styrelsearvode, 169 050
- Revisorarvode, 30 000
- Mötesarvoden, 93 750 (styrelse, revisorer och valberedning)
- Valberedning, 10 000
- Sociala kostnader, 88 246 (samtliga)
- Totalt, 391 046

### Radon

Alla radonfläktar och radonbrunnar har besiktigats både vår och höst och åtgärdats där det behövdes. Arbetet med radonåtgärder fortsätter löpande för att hålla ett värde under 200 Bq/m<sup>3</sup> i inomhusluft, som är det rikt- och gränsvärde som gäller för radonhalten i befintliga bostäder och lokaler enligt Strålsäkerhetsmyndigheten.

### Kabel-TV, bredband och telefoni

Föreningen har ett grundavtal med Tele 2 Sverige AB avseende TV-nätet, där ett grundutbud av kanaler ingår. Föreningen har from 2021-07-01 ett 5-årigt avtal med Bahnhof innehållande, bredband via fiber (1000/1000 mb), möjligheter till egna e-postadresser, möjlighet till telefon via fiber och en router för bredband via fiber

### Sophusen

Våra sju sophus tvättades av ett företag både in och utvändigt under augusti.

### Miljöarbete

Styrelse strävar hela tiden med att förbättra föreningens miljöarbete. Under våren och sommaren har styrelsen fortsatt arbetet med att anlägga en pollineringsäng vid lekplatsen.

### Kompostplats

Föreningen har en kompostplats för trädgårdsavfall mellan garagen på Fjärdingsmansvägen.

### Hemsida och digitala lösningar

Föreningen har en hemsida, [www.brfnalen.se](http://www.brfnalen.se), där information till medlemmarna finns tillgänglig. Styrelsen har börjat använda hemsidan mer aktivt som informationskälla bland annat med info om pågående projekt samt att samtliga nyhetsbrev publiceras där. Samtliga nyhetsbrev skickas nu även ut digitalt till de medlemmar som har angivit sin e-postadress i MittHSB. HSB har arbetet mycket med att utveckla digitala lösningar. Därmed finns mycket information att finna på MittHSB för både styrelsen och samtliga medlemmar.

### Förenings- och städdagar

Föreningen har mycket tomtmark att ta hand om och för att hålla kostnaderna nere har föreningen genomfört två förenings-/städdagar, vår och höst, och mycket arbete blev utfört.

På våren städades lekplatsen, alla vattenbrunnar rensades från jord, gräs och mossor samt att även vissa gångar rensades från mossor. Många planteringar klipptes ner och rensades från ogräs. Dagen avslutades med korv, dryck, kaffe och kaka vid lekplatsen.

På hösten städades lekplatsen, alla vattenbrunnar rensades från jord, gräs och mossor, alla gräsmattor blev krattade och löv, grenar, sly forslades till vår kompostplats. Växtligheten vid våra parkeringsplatser rensades återigen från träd och sly. En rensning och städning vid containern genomfördes samt ombyggnad av denna plats till kompostplats med plåtskoning mot garagen och planket på baksidan. Dagen avslutades med korv, dryck, kaffe och kaka vid lekplatsen.

### Övrigt

Några boende har under året bytt staket och skärmar samt målat dessa. Material och färg till detta har föreningen bekostat men arbetet har den boende själv stått för.

### **Historiska investeringar och större åtgärder som har genomförts:**

#### Investering, fönster och altandörrar

Föreningen installerade under 2015 nya fönster och altandörrar, både karm och fönsterbåge i alla lägenheter för en kostnad av 8 144 543 kr och använde 2 144 543 kr av egna medel till detta. Summan av de två kvarvarande lånen 2023-12-31 är tillsammans på 4 165 000 kr. Föreningen har under 2023 amorterat 100 000 kr på ett av lånen.

#### Nya parkeringsplatser och laddplatser

Föreningen har de senaste åren investerat i 14 st. laddplatser som hyrs ut till de boende för 350 kr per månad samt tillkommande kostnad per kwh (det rörliga priset justeras 2 gånger per år utifrån tidigare års faktiska kostnader för el).

### **Framtida utveckling**

#### Kommande underhållsåtgärder

Stora delar av styrelsens arbete utgår från underhållsplanen. Det är viktigt att föreningen har en bra underhållsplan för att kunna planera och sköta om föreningens fastigheter och byggnader med en god ekonomi. Under 2023 har föreningen tagit hjälp av HSB för att ta fram en ny underhållsplan för att kunna få en bättre överblick av framtida kostnader för föreningen.

Föreningen planerar för följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Årtal	Ändamål
2024	Relining (reovering stammar)
2024	Byte 5 st. varmvattenberedare
2025	Byte 5 st. varmvattenberedare
2025	Byte motorvärmare garage
2025	Målning träpanel
2025	Målning trädörrar
2025	Målning träfönster
2025	Ommurning delar av tegelfasad
2026	Byte 5 st. varmvattenberedare
2026	Byte plåthuvar
2026	Byte elstigar
2026	Byte serviscentraler
2027	Byte 5 st. varmvattenberedare
2027	Slamsugning brunnar
2028	Byte 5 st. varmvattenberedare

#### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten för 2024 visar på en vinst med 347 719 kr.

Enligt styrelsens beslut vid budgetarbetet höjdes årsavgifterna 15 % per 1/1 2024.

Månadshyran för år 2024 är:

- Garage med el, 550 kr
- Parkeringsplats med el, 350 kr
- Parkeringsplats utan el, 250 kr
- Laddplatser, 350 kr  
Elkostnad med 1,50 kr per kwh tillkommer
- Extraförråd, 250 kr

Hyran för föreningslokalen/gästlägenheten är 450 kr per dygn och 9 500 kr per månad från 2024-01-01.

#### Budget 2024

##### Intäkter

Nettoomsättning 5 522 400

##### Fastighetskostnader

Driftskostnader -2 875 455

Planerat underhåll -155 000

Fastighetsskatt -996 454

Avskrivningar -449 772

Rörelseresultat 1 045 719

##### Finansiella poster

Räntekostnad/intäkter -698 000

**Budgerat resultat 347 719**

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 st bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits. 1 st har uthyrts i andra hand.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 st och under året har det tillkommit 13 st och avgått 13 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	201	157	132	140	148
Skuldsättning, kr/kvm	1 706	598	615	632	649
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 706	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	57	60	51	47	0
Årsavgifter, kr/kvm	612	583	555	555	555
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	690	664	612	515	0
Nettoomsättning, tkr	4 878	4 738	4 364	4 398	4 205
Resultat efter finansiella poster, tkr	630	198	220	120	344
Soliditet, %	47	69	68	67	66

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. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.**

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per



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

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

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 346 600	0	0	1 346 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 578 160	0	-427 049	4 151 111
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 924 760</b>	<b>0</b>	<b>-427 049</b>	<b>5 497 711</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 941 246	197 558	427 049	6 565 853
Årets resultat, kr	197 558	-197 558	630 074	630 074
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 138 804</b>	<b>0</b>	<b>1 057 123</b>	<b>7 195 927</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 063 564</b>	<b>0</b>	<b>630 074</b>	<b>12 693 638</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 195 000 kr samt ianspråktagande skett med 622 049 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	6 565 853
Årets resultat, kr	630 074
Reservation till underhållsfond, kr	-353 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	505 679
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 348 606</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 348 606</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 878 204	4 590 399
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 768	148 074
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 916 972</b>	<b>4 738 473</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 241 007	-3 652 978
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 725	-191 449
Personalkostnader	Not 6	-391 047	-362 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-299 772	-299 772
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 185 550</b>	<b>-4 507 021</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>731 422</b>	<b>231 453</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	59 870	1 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-161 218	-35 870
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-101 348</b>	<b>-33 895</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>630 074</b>	<b>197 558</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>630 074</b>	<b>197 558</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>630 074</b>	<b>197 558</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	14 049 354	14 349 126
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	5 192 647	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>19 242 001</b>	<b>14 349 126</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>19 242 001</b>	<b>14 349 126</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	14 210	2 200
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	6 070 138	2 344 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	234 390	344 766
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>6 318 738</b>	<b>2 691 768</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	1 331 078	231 752
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 331 078</b>	<b>231 752</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>7 649 816</b>	<b>2 923 520</b>

### Summa Tillgångar

**26 891 816**      **17 272 646**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	1 346 600	1 346 600
Fond för yttre underhåll	4 151 111	4 578 160
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>5 497 711</b>	<b>5 924 760</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	6 565 853	5 941 246
Årets resultat	630 074	197 558
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>7 195 927</b>	<b>6 138 804</b>

**Summa Eget kapital****12 693 638**      **12 063 564****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 000 000	3 000 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>11 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 165 000	1 265 000
Leverantörsskulder		1 349 307	286 519
Skatteskulder		114 861	78 716
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	100 182	92 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	468 828	486 396
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>3 198 178</b>	<b>2 209 082</b>

**Summa Skulder****14 198 178**      **5 209 082****Summa Eget kapital och skulder****26 891 816**      **17 272 646**

## KASSAFLÖDESANALYS

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

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	731 422	231 453
-----------------	---------	---------

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar	299 772	299 772
---------------	---------	---------

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Erhållen ränta	59 870	1 975
Erlagd ränta	-161 218	-35 870

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	94 200	-67 446
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 089 107	-166 385

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 113 153</b>	<b>263 499</b>
---	------------------	----------------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 192 647	0
---	------------	---

<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 192 647</b>	<b>0</b>
---	-------------------	----------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 900 000	-120 000
--	-----------	----------

<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 900 000</b>	<b>-120 000</b>
--	------------------	-----------------

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 820 506</b>	<b>143 499</b>
-------------------------	------------------	----------------

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 560 920</b>	<b>2 417 421</b>
---------------------------------------	------------------	------------------

<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 381 416</b>	<b>2 560 920</b>
-------------------------------------	------------------	------------------



**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.

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 363 584	4 155 960
	Hyror garage och parkeringsplatser	453 000	385 200
	Hyror förbrukningsbaserad	39 072	18 390
	Hyror övrigt	42 000	33 600
	Övriga primära intäkter	43 161	36 695
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 940 817</b>	<b>4 629 845</b>
	Avgiftsbortfall	-59 613	-36 806
	Hysesbortfall	-3 000	-2 640
	<i>Summa</i>	<b>-62 613</b>	<b>-39 446</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 878 204</b>	<b>4 590 399</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	61 409
	Övriga sekundära intäkter	38 768	86 665
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>38 768</b>	<b>148 074</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-226 683	-249 901
	Snö och halk-bekämpning	-181 118	-131 873
	Reparationer	-75 518	-94 152
	Planerat underhåll	-505 679	-622 049
	Försäkringsskador	-76 851	-219 644
	EI	-125 939	-138 226
	Vatten	-282 492	-284 275
	Sophämtning	-162 232	-168 070
	Fastighetsförsäkring	-204 613	-178 130
	Kabel-TV och bredband	-149 026	-360 314
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-958 202	-916 080
	Förvaltningsavtalskostnader	-292 654	-274 892
	Övriga driftkostnader	0	-15 372
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 241 007</b>	<b>-3 652 978</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-57 064	-47 169
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 190	-1 550
	Administrationskostnader	-94 349	-48 512
	Extern revision	-11 875	-12 125
	Medlemsavgifter	-34 520	-33 295
	Föreningsverksamhet	-8 337	-24 320
	Övriga förvaltningskostnader	-29 390	-24 478
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-253 725</b>	<b>-191 449</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-32 500	-30 000
	Övriga arvoden	-270 300	-255 600
	Sociala avgifter	-88 247	-77 222
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-391 047</b>	<b>-362 822</b>
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	-299 772	-299 772
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-299 772</b>	<b>-299 772</b>
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	22 887	1 314
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	36 983	661
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>59 870</b>	<b>1 975</b>
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	-145 383	-35 870
	Kostnader för pantbrev	-15 835	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-161 218</b>	<b>-35 870</b>

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 437 222	19 437 222
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 607 267	2 607 267
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 044 489</b>	<b>22 044 489</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 695 363	-7 395 591
	Årets avskrivningar	-299 772	-299 772
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 995 135</b>	<b>-7 695 363</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 049 354</b>	<b>14 349 126</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 684 000	62 684 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	870 000	870 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	116 034 000	116 034 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	223 000	223 000
	<b>Summa</b>	<b>179 811 000</b>	<b>179 811 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 195 000	11 472 000
	Varav i eget förvar	0	-4 372 000
	<b>Summa</b>	<b>12 195 000</b>	<b>7 100 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	220 703	220 703
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>220 703</b>	<b>220 703</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-220 703	-220 703
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-220 703</b>	<b>-220 703</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	5 192 647	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 192 647</b>	<b>0</b>
Not 13	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	14 210	2 200
	<b>Summa Kundfordringar</b>	<b>14 210</b>	<b>2 200</b>

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	6 050 338	2 329 168		
	Övriga fordringar	19 800	15 634		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>6 070 138</b>	<b>2 344 802</b>		
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234 390	344 766		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>234 390</b>	<b>344 766</b>		
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Handelsbanken e-kapitalkonto	21 905	0		
	Handelsbanken placeringskonto	1 309 173	231 752		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 331 078</b>	<b>231 752</b>		
Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,69%	2024-01-30	1 165 000	120 000
	Stadshypotek AB	4,42%	2026-09-01	8 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,81%	2025-10-30	3 000 000	0
				<b>12 165 000</b>	<b>120 000</b>
	Långfristig del			11 000 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			1 165 000	
	Kortfristig del			1 165 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			120 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			480 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,56%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	0	-38 756		
	Källskatt	0	11 600		
	Inre fond	100 182	120 207		
	Övriga kortfristiga skulder	0	-600		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>100 182</b>	<b>92 451</b>		

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	376 719	357 671
	Övriga upplupna kostnader	92 109	128 725
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>468 828</b>	<b>486 396</b>

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nålen i Sollentuna, org.nr. 714800-2517

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nålen i Sollentuna för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nälen i Sollentuna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sollentuna

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Wittinghoff  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**DANIEL GLIMVERT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:19:02



**JIMMY JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:15:31



**VAHID JAFARPOUR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:32:43



**MATS SJÖSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:25:23



**JENNY OTTOSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:13:14



**VIVECA SAMUELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:23:14



**CHRISTINA WITTINGHOFF**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:27:37



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:31:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**CHRISTINA WITTINGHOFF**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:30:25



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:33:01



# 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.