



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm

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 Stockholms 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 Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-5776 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - -2023-08-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-04.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--|---------------|-----------------|----------------------|
| Mjörn 1 | Stockholms Stad/ Exploateringskontoret | 10 år | 2025-04-01 | 1946 |
| Unden 1 | Stockholms Stad/ Exploateringskontoret | 10 år | 2025-04-01 | 1946 |
| Vänern 1 | Stockholms Stad/ Exploateringskontoret | 10 år | 2025-04-01 | 1944 och 1946 |

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folsam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 4 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 216 |
| 92 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4591 |
| 25 | p-platser | 0 |
| 1 | lokaler (hyresrätt) | 80 |
| 5 | Förråd | 0 |
| Totalt 127 objekt | | 4887 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 92 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------------|-------------|------------|------------|
| Sven Tåveby | Ordförande | 2012-03-20 | |
| Niklas Wadbeck | Ledamot | 2018-01-30 | |
| Jenny Ingemarsson | Ledamot | 2018-12-29 | 2023-01-05 |
| Lisa Ljungström | Ledamot | 2023-01-05 | |
| Marat Murzabekov | Ledamot | 2021-04-16 | |
| Edvard Östlund | Ledamot | 2015-02-08 | |
| Ida Frick | Ledamot | 2020-01-15 | 2023-01-05 |
| Malin Werin | Ledamot | 2021-03-15 | |
| Josephine Malmsten | HSB Ledamot | 2021-12-16 | |
| Ellen Josefine Einarsson | Ledamot | 2023-01-05 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven Tåveby och Edvard Östlund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sven Tåveby, Jenny Ingemarsson, Lisa Ljungström, Marat Murzabekov, Malin Werin.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Karin Hjelm med Åsa Lindeberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Karin Wenström (sammankallande) och Karin Weywadt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-07. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2023-05-14.

Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisar ett positivt resultat för verksamhetsår 202209 - 202308 som uppgår till 575 tkr. Kassaflödet är positivt och likvida medel har ökat med cirka 51 tkr vid årets slut.

Årsavgifterna höjdes med 10% från 1 januari 2023. Beslutet återspeglar framför allt ökande kostnader för vatten, avlopp, värme och avfallshantering.

Tack vare en relativt låg skuldsättning (3 369 kr/kvm) och ett kontinuerligt arbete med underhåll bedömer styrelsen att föreningen står väl rustad inför framtiden. Styrelsen har även en särskild ekonomigrupp som följer utvecklingen gällande lån,

räntor, avskrivningar, amorteringar samt större kostnader som energi och vatten och som på detta sätt säkerställer en tillförlitlig ekonomisk förvaltning.

Föreningens fastighet

Under verksamhetsåret har en rad arbeten och förbättringar skett kopplat till föreningens fastighet, utöver löpande underhåll.

Bland annat har:

- föreningen en godkänd OVK i samtliga lägenheter
- gästlägenheten uppgraderats med TV, WiFi, kylskåp och vattenkokare
- avloppsledningarna i källaren (Skagersvägen 4-20) spolats.

Styrelsen har även avtalat med HSB Stockholm om att alla lägenheter ska få en teknisk besiktning före försäljning.

Under det kommande året kommer styrelsen att prioritera preventiva åtgärder för framtida skyfall i form av backventiler och lokalt omhändertagandet av dagvatten. Installation av backventiler påbörjas under september 2023. Styrelsen kommer även att genomföra en renovering av skorstenen vid Skagersvägen 11.

Därutöver har styrelsen påbörjat ett arbete med översyn av utemiljön. Som första steg har styrelsen anlitat en konsult för att utveckla en trädgårdsplan.

Övrigt

Styrelsen har ordnat två städdagar, en på våren och en på hösten, med efterföljande mat och dryck. Under vårens städdag fanns även möjlighet till cykelservice med positiv respons från medlemmarna. Under året har ett stickersystem för cyklar införts, för att föreningens cykelsnurror ska kunna nyttjas på bästa sätt. Styrelsen vill även tacka alla som besvarade medlemsundersökning vad gäller parkeringsbehov av både cyklar och barnvagnar! Vi tar med oss resultatet i vårt fortsatta arbete.

Styrelsen vill också tacka bytesrumsgruppen som säkerställer att god ordning efterlevs och att vi kan fortsätta ha vårt uppskattade bytesrum.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|--------------|---|
| 1994 | Stambyte med renovering och installation av extra fönsterglas. |
| 2005 | Installation av två cykelhus |
| 2015 | Installation av nytt låssystem med porttelefon till samtliga portar |
| 2017 | Ny LED-belysning i alla gemensamma utrymmen |
| 2019 | Nya kulvertar för bland annat värme och vatten |
| 2020 | Installation av solceller och laddstolpar för elbilar samt IMD för el till boende |
| 2021-2022 | Installation av ny tvättmaskinpark inklusive torktumlare och torkskåp |
| 2021-2022 | Byte av styrcentral för värmesystemet |
| 2022 | Fasadrenovering |

Styrelsen har en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2023 | Installation av backventiler och hantering av dagvatten |
| 2023 | Översyn av takpannor och takdetaljer |
| 2023 | Renovering av skorsten, gaveln Skagersvägen 11 |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm | 303 | 160 | 201 | 104 | 161 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 434 | 3 465 | 3 496 | 3 527 | 2 542 |
| Räntekänslighet, % | 4 | 4 | 4 | 4 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 205 | 209 | 234 | 183 | 219 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 606 | 663 | 659 | 684 | 608 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 881 | 819 | 818 | 812 | 789 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 937 | 854 | 925 | 850 | 818 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 922 | 4 378 | 4 311 | 4 163 | 4 007 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 575 | 140 | 271 | -356 | 305 |
| Soliditet, % | 23 | 20 | 20 | 18 | 26 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 94 252 | 0 | 0 | 94 242 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 1 299 204 | 0 | 0 | 1 299 204 |
| Underhållsfond, kr | 1 571 742 | 0 | 184 970 | 1 756 712 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 2 965 198 | 0 | 184 970 | 3 150 158 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 438 857 | 140 212 | -184 970 | 1 394 098 |
| Årets resultat, kr | 140 212 | -140 212 | 574 972 | 574 972 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 1 579 069 | 0 | 390 002 | 1 969 070 |
| S:a eget kapital, kr | 4 544 267 | 0 | 574 972 | 5 119 228 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 368 000 kr samt ianspråktagande skett med 183 030 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 579 068 |
| Årets resultat, kr | 574 972 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -368 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 183 030 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 1 969 070 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 1 969 070 |

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

| Resultaträkning | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 4 921 878 | 4 377 954 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -3 074 955 | -3 163 446 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -111 915 | -170 407 |
| Planerat underhåll | | -183 030 | -93 719 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -124 192 | -122 006 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -720 883 | -549 297 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 214 975 | -4 098 874 |
| Rörelseresultat | | 706 903 | 279 081 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 37 891 | 11 192 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -169 822 | -150 061 |
| Summa finansiella poster | | -131 931 | -138 869 |
| Årets resultat | | 574 972 | 140 212 |

| Balansräkning | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 15 713 078 | 16 323 606 |
| Inventarier och maskiner | Not 8 | 681 461 | 432 753 |
| | | <u>16 394 539</u> | <u>16 756 359</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>16 395 039</u> | <u>16 756 859</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 0 | 4 372 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 1 918 321 | 2 599 704 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 963 761 | 960 441 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 2 307 | 7 206 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 503 577 | 832 733 |
| | | <u>3 387 966</u> | <u>4 404 456</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 2 700 000 | 2 000 000 |
| Kassa och bank | Not 13 | 40 733 | 11 537 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>6 128 699</u> | <u>6 415 993</u> |
| Summa tillgångar | | <u>22 523 738</u> | <u>23 172 852</u> |

| Balansräkning | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 94 242 | 94 242 |
| Upplåtelseavgifter | 1 299 204 | 1 299 204 |
| Yttre underhållsfond | <u>1 756 712</u> | <u>1 571 742</u> |
| | 3 150 158 | 2 965 188 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 1 394 098 | 1 438 857 |
| Årets resultat | <u>574 972</u> | <u>140 212</u> |
| | 1 969 070 | 1 579 068 |
| Summa eget kapital | <u>5 119 227</u> | <u>4 544 256</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 <u>4 326 250</u> | <u>11 901 750</u> |
| | 4 326 250 | 11 901 750 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 12 442 245 | 5 067 745 |
| Leverantörsskulder | 30 045 | 0 |
| Skatteskulder | 14 704 | 8 264 |
| Övriga skulder | Not 16 11 833 | 5 030 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 <u>579 434</u> | <u>1 645 808</u> |
| | 13 078 261 | 6 726 847 |
| Summa skulder | 17 404 511 | 18 628 597 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>22 523 738</u> | <u>23 172 852</u> |

| Kassaflödesanalys | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 574 972 | 140 212 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 720 883 | 549 297 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 295 855</u> | <u>689 509</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 338 427 | 787 326 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-1 023 086</u> | <u>993 241</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 611 196 | 2 470 076 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -1 047 634 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | <u>-359 063</u> | <u>11 153</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -359 063 | -1 036 481 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | <u>-201 000</u> | <u>-150 750</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -201 000 | -150 750 |
| Årets kassaflöde | 51 133 | 1 282 845 |
| Likvida medel vid årets början | 5 571 682 | 4 288 838 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 622 815 | 5 571 682 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med mellan 5 - 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

| Noter | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 4 234 368 | 3 936 948 |
| Individuell mätning el | 296 210 | 207 347 |
| Hyror | 304 524 | 221 420 |
| Övriga intäkter | 92 680 | 56 789 |
| Bruttoomsättning | <u>4 927 782</u> | <u>4 422 504</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -5 904 | -4 050 |
| Hyresförluster | 0 | -40 500 |
| | 4 921 878 | 4 377 954 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 378 535 | 352 175 |
| Reparationer | 353 588 | 488 865 |
| El | 304 829 | 291 592 |
| Uppvärmning | 817 021 | 764 002 |
| Vatten | 196 051 | 175 966 |
| Sophämtning | 69 752 | 108 136 |
| Fastighetsförsäkring | 82 062 | 73 400 |
| Kabel-TV och bredband | 129 766 | 152 179 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 167 318 | 160 878 |
| Förvaltningsarvoden | 180 991 | 176 287 |
| Tomträttsavgäld | 375 599 | 375 600 |
| Övriga driftkostnader | 19 443 | 44 366 |
| | 3 074 955 | 3 163 446 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Bevakningskostnader | 625 | 625 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 17 051 | 16 436 |
| Administrationskostnader | 41 719 | 74 286 |
| Extern revision | 17 500 | 11 250 |
| Konsultkostnader | 10 300 | 34 850 |
| Medlemsavgifter | 24 720 | 32 960 |
| | 111 915 | 170 407 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 78 750 | 72 450 |
| Revisionsarvode | 5 250 | 4 760 |
| Övriga arvoden | 10 500 | 9 520 |
| Sociala avgifter | 29 692 | 27 251 |
| Övriga personalkostnader | 0 | 8 025 |
| | 124 192 | 122 006 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 072 | 949 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 12 393 | 960 |
| Ränteintäkter skattekonto | 131 | 0 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 24 265 | 9 125 |
| Övriga ränteintäkter | 30 | 158 |
| | 37 891 | 11 192 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 169 343 | 149 023 |
| Övriga räntekostnader | 479 | 1 038 |
| | 169 822 | 150 061 |

| Noter | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 30 116 637 | 29 069 003 |
| Årets investeringar | 0 | 1 047 634 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 30 116 637 | 30 116 637 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -13 793 031 | -13 258 528 |
| Årets avskrivningar | -610 528 | -534 503 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 403 559 | -13 793 031 |
| Utgående bokfört värde | 15 713 078 | 16 323 606 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 59 800 000 | 59 800 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 595 000 | 1 595 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 90 200 000 | 90 200 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 518 000 | 518 000 |
| Summa taxeringsvärde | 152 113 000 | 152 113 000 |
| Not 8 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 679 769 | 690 922 |
| Återbetalning av investeringsmoms | 0 | -101 933 |
| Årets investeringar | 359 063 | 90 780 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 038 832 | 679 769 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -247 016 | -232 222 |
| Årets avskrivningar | -110 355 | -14 794 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -357 371 | -247 016 |
| Bokfört värde | 681 461 | 432 753 |
| Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 2 307 | 7 206 |
| | 2 307 | 7 206 |

| Noter | | 2023-08-31 | 2022-08-31 | | | | |
|---------------|---|------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|------------|
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | | |
| | Förutbetalda kostnader | 492 536 | 795 862 | | | | |
| | Upplupna intäkter | 11 041 | 36 870 | | | | |
| | | 503 577 | 832 733 | | | | |
| | Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | | | | | |
| Not 12 | Kortfristiga placeringar | | | | | | |
| | Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 2 700 000 | 2 000 000 | | | | |
| | | 2 700 000 | 2 000 000 | | | | |
| Not 13 | Kassa och bank | | | | | | |
| | SEB | 30 811 | 1 115 | | | | |
| | Övriga bankkonton | 9 922 | 10 422 | | | | |
| | | 40 733 | 11 537 | | | | |
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering | |
| | SEB | 45861880 | 0,77% | 2024-06-28 | 7 642 500 | 67 000 | |
| | SEB | 45861945 | 4,47% | 2024-06-28 | 4 799 745 | 1 067 000 | |
| | SEB | 46422430 | 1,15% | 2025-12-28 | 4 326 250 | 67 000 | |
| | | | | | 16 768 495 | 1 201 000 | |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 10 763 495 | |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 4 326 250 | |
| | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | | 20 639 600 | 20 639 600 |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut | | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 12 442 245 | 5 067 745 | |
| | | | | | 12 442 245 | 5 067 745 | |
| Not 16 | Övriga skulder | | | | | | |
| | Momsskuld | | | | 11 699 | 5 030 | |
| | Övriga kortfristiga skulder | | | | 134 | 0 | |
| | | | | | 11 833 | 5 030 | |
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | | 56 845 | 23 535 | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 413 350 | 360 390 | |
| | Övriga upplupna kostnader | | | | 109 239 | 1 261 883 | |
| | | | | | 579 434 | 1 645 808 | |
| | Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. | | | | | | |

| Noter | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Edvard Östlund

Ellen Josefine Einarsson

Josephine Malmsten

Lisa Ljungström

Malin Werin

Marat Murzabekov

Niklas Wadbeck

Sven Täveby

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats

Karin Hjäl
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Väner i Stockholm, org.nr. 702002-5776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väner i Stockholm för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31.

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

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

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 Väner i Stockholm för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Hjelm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN TÄVEBY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 14:11:38



MALIN WERIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-04 kl. 16:34:29



ELLEN JOSEFINE EINARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 22:06:44



JOSEPHINE MALMSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 15:49:59



EDVARD ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 14:43:14



MARAT MURZABEKOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 16:03:58



LISA LJUNGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 14:48:45



NIKLAS WADBECK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 18:55:38



KARIN HJELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 18:41:46



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 20:08:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN HJELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 18:43:40



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

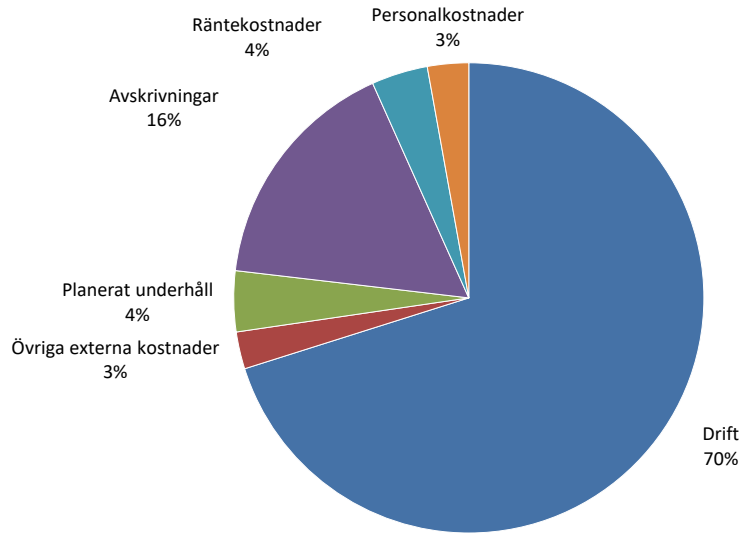
E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 20:07:36



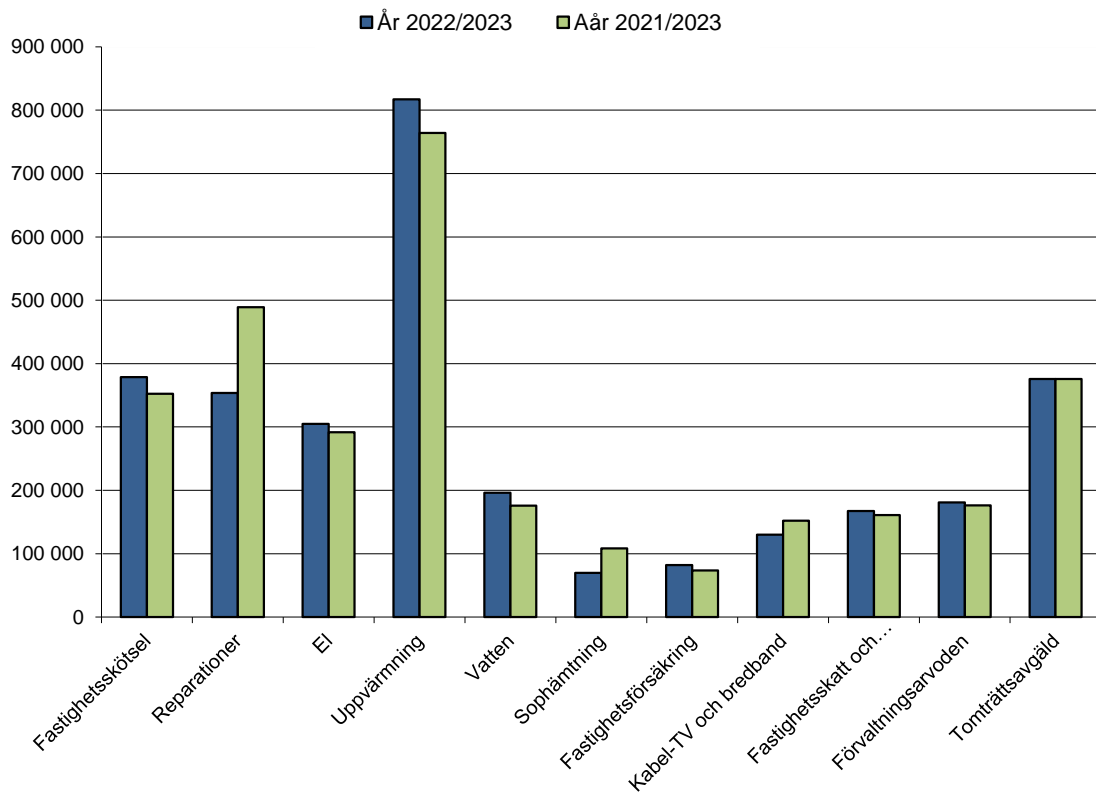


HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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