



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-0808 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Siken 3	1962-01-01	1962
Siken 4	1962-01-01	1962
Siken 5	1962-01-01	1962
Siken 6	1962-01-01	1964
Siken 7	1962-01-01	1962 och 1963
Siken 8	1962-01-01	1962 och 1963

### Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	lokaler (hyresrätt)	282
273	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19500
102	p-platser	0
62	garageplatser	0
<b>Totalt 443 objekt</b>		<b>19782</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 117 st 2 rok, 156 st 3 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Tyresö Gäddan S:2	Samfällighet		1/5	Område för garageändamål
Tyresö Siken S:1	Samfällighet		1/10	Område för garageändamål
Tyresö Gäddan S:2	Samfällighet		1/5	Område för garageändamål
Tyresö Siken S:1	Samfällighet		1/10	Område för garageändamål
Tyresö Gäddan S:2	Samfällighet		1/5	Område för garageändamål
Tyresö Siken S:1	Samfällighet		1/10	Område för garageändamål
Tyresö Gäddan S:2	Samfällighet		1/5	Område för garageändamål
Tyresö Siken S:1	Samfällighet		1/10	Område för garageändamål
Tyresö Siken S:1	Samfällighet		1/10	Område för garageändamål
Tyresö Gäddan S:2	Samfällighet		1/5	Område för garageändamål

**Totalt 10 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Patrick Williams	Ordförande	2022-08-18	
Kay Johansson	HSB-Ledamot	2016-05-19	
Maria Brandtman	Ledamot	2023-06-20	
Kerstin Margare Svanqvist	Ledamot	2022-04-29	2023-04-25
Kerstin Fuhr	Ledamot	2021-06-10	2023-04-25
Torbjörn Jadsjö	Ledamot	2022-04-29	
Peter Åborg	Ledamot	2023-04-25	
Peter Åborg	Suppleant	2022-04-29	2023-04-25
Annika Engström	Ledamot	2022-04-29	
Daniel Csiffary	Ledamot	2022-04-29	
Natali Arzoumalian	Ledamot	2022-04-29	
Fredrik Lidén	Ledamot	2022-04-29	
Irene Sjögren	Suppleant	2023-04-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Jadsjö, Fredrik Lidén, Natali Arzoumalian, Daniel Csiffary och Annika Engström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Engström, Patrick Williams, Daniel Csiffary och Natali Arzoumalian.

Revisorer har varit: Benjamin Schaub vald av föreningen med Johanna Nillson som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sandra Gustafsson,(sammankallande), Kerstin Fuhr, Anders Berg samt Per Hasslund, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. På stämman deltog 63 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt och 3 biträden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 2023-06-20.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett antal vattensskador har hanterats under verksamhetsåret.

Föreningen ansökte om, och fick, 459 667 SEK i elstöd som fördelats till medlemmar efter förbrukning, återbetalning till medlemmar utförd under 3Q23.

Ansökan till Naturvårdsverket om bidrag till laddstolpar som installerades under 2022 erhållet, totalt 107 987 SEK.

Entrémattor i alla trapphus.

Inköp av HLR-utrustning till varje huskropp, i mitten av huset.

Stamspolning i alla lägenheter avslutad under våren 2023 och Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) utfördes under kvartal 4.

Genomgång med Södertörns Miljö och Hälsoskydds Förbund med godkänt resultat.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgiften höjs med 15% pga ökade driftkostnader mellan 17% och 25%.

Ny ekonomisk och teknisk förvaltare, FastighetsÄgarna (FÄ) tar över per 1/1-24

LL-bolagen (Liselotte Löf) tar över hantering av retur.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1981-1982	Renovering av tak och balkonger
1987	Komplettering till 3-glas-fönster
1996-1997	Stambyte
2011-2012	Renovering tak
2021	Energideklaration
2021	Radonmätning genomförd
2021	Ventilation, byte av samtliga tilluftsfläktar (15 st)
2021-2022	Vattenfall byter samtliga fjärrvärmeledningar till samtliga (5) huskroppar
2021-2022	Installation av digitala anslagstavlor i samtliga entréer
2021-2022	Byte till LED-belysning i samtliga armaturer/ljuskällor
2021-2022	Renovering av ej utbytta komponenter och ytskikt i alla undercentraler
2022	Regelbunden bortplockning av mäsbon på taken
2022	Renovering av samtliga hissar
2022	Kompletteringsmålning i tvättstugor efter utbyte av tilluftsfläktar
2022	Installation av 11 laddplatser för elbilar
2022	Uppfräschning/utbyte av bänkar och bord på gårdarna
2022	Stamspolning utförd
2023	Obligatorisk Ventilations-Kontroll (OVK) utförd

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

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av kryppgrund Sikvägen 2-6
2024	Balkongsidor målas om
2025	Byte av utrustning i tvättstugor
2027	Fönsterbyte

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 339 och under året har det tillkommit 29 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 339.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	171	156	185	203	182
Skuldsättning, kr/kvm	1 010	1 044	1 081	1 117	1 153
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 025	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	258	189	194	189	197
Årsavgifter, kr/kvm	729	656	644	631	619
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	768	730	705	692	691
Nettoomsättning, tkr	15 143	15 031	14 450	14 176	14 251
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 912	-27	2 197	2 840	2 078
Soliditet, %	56	53	52	50	46

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.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. 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. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten och bredband ingår from 2023.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	994 700	0	0	994 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	17 067 810	0	1 904 776	18 972 586
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>18 062 510</b>	<b>0</b>	<b>1 904 776</b>	<b>19 967 286</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 576 497	-26 957	-1 904 776	6 644 765
Årets resultat, kr	-26 957	26 957	1 911 745	1 911 745
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 549 540</b>	<b>0</b>	<b>6 969</b>	<b>8 556 510</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>26 612 050</b>	<b>0</b>	<b>1 911 745</b>	<b>28 523 796</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 033 000 kr samt ianspråktagande skett med 128 224 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	8 549 541
Årets resultat, kr	1 911 745
Reservation till underhållsfond, kr	-2 033 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	128 224
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 556 510</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>8 556 510</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	15 142 583	14 710 665
Övriga rörelseintäkter	Not 3	611 494	320 332
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>15 754 077</b>	<b>15 030 998</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 753 810	-11 442 231
Övriga externa kostnader	Not 5	-531 669	-758 260
Personalkostnader	Not 6	-695 703	-678 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 348 261	-1 127 894
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-715 353
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-13 329 443</b>	<b>-14 721 873</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 424 634</b>	<b>309 125</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 540	21 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-552 429	-357 210
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-512 889</b>	<b>-336 082</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 911 745</b>	<b>-26 957</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 911 745</b>	<b>-26 957</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 911 745</b>	<b>-26 957</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	39 280 575	40 628 836
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>39 280 575</b>	<b>40 628 836</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**39 281 075 40 629 336**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-4 602	158 177
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	9 502 743	8 991 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	700 567	842 119
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>10 198 708</b>	<b>9 991 869</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 166 306	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 166 306</b>	<b>0</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**11 365 014 9 991 869**

### Summa Tillgångar

**50 646 089 50 621 206**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	994 700	994 700
Fond för yttre underhåll	18 972 586	17 067 810
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>19 967 286</b>	<b>18 062 510</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 644 765	8 576 497
Årets resultat	1 911 745	-26 957
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>8 556 510</b>	<b>8 549 541</b>

### Summa Eget kapital

**28 523 796 26 612 051**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 963 389	13 653 389
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>7 963 389</b>	<b>13 653 389</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 014 520	7 042 520
Leverantörsskulder		142 905	1 290 845
Skatteskulder		20 970	30 980
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	73 856	107 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 906 653	1 884 089
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>14 158 904</b>	<b>10 355 766</b>

### Summa Skulder

**22 122 293 24 009 155**

### Summa Eget kapital och skulder

**50 646 089 50 621 205**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 424 634	309 125
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 348 261	1 127 894
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 348 261</b>	<b>1 127 894</b>
Erhållen ränta	39 540	21 128
Erlagd ränta	-543 842	-344 254
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 268 593</b>	<b>1 113 893</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	303 977	-105 755
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 177 449	-74 932
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-873 472</b>	<b>-180 687</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 395 122</b>	<b>933 206</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-7 550 841
Utrangering	0	715 352
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-6 835 489</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-718 000	-718 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-718 000</b>	<b>-718 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 677 122</b>	<b>-6 620 283</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 991 060</b>	<b>15 611 343</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 668 182</b>	<b>8 991 060</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.

**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.

**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.

**Kassaflödesanalys**

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 312 078	12 800 676
	Hyror lokaler	219 485	207 512
	Hyror garage och parkeringsplatser	602 831	604 250
	IMD	419 773	576 945
	Bredband	491 200	409 500
	Hyror övrigt	21 888	21 888
	Övriga primära intäkter	125 213	135 040
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>15 192 468</b>	<b>14 755 811</b>
	Avgiftsbortfall	-44 425	-44 906
	Hysesbortfall	-5 460	-240
	<i>Summa</i>	<b>-49 885</b>	<b>-45 146</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>15 142 583</b>	<b>14 710 665</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	35 947	300 876
	Övriga sekundära intäkter	575 547	19 456
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>611 494</b>	<b>320 332</b>

I sekundära intäkter ingår elstöd om 459 667 kr och bidrag för laddstolpar ifrån Naturvårdsverket 107 809 kr\.

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 524 922	-1 319 055
	Snö och halk-bekämpning	-228 312	-226 479
	Reparationer	-938 700	-1 108 399
	Planerat underhåll	-128 224	-1 272 200
	Försäkringsskador	-23 405	-559 216
	El	-1 310 254	-1 404 347
	Uppvärmning	-2 681 832	-1 668 211
	Vatten	-1 118 786	-1 243 936
	Sophämtning	-541 558	-379 538
	Fastighetsförsäkring	-459 638	-420 955
	Kabel-TV och bredband	-545 166	-554 503
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-488 767	-469 627
	Förvaltningsavtalskostnader	-683 034	-659 322
	Övriga driftkostnader	-81 212	-156 443
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-10 753 810</b>	<b>-11 442 231</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	-7 338	-7 157
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-193 348	-200 063
	Administrationskostnader	-96 201	-168 863
	Extern revision	-25 000	-26 000
	Konsultkostnader	-5 622	-1 519
	Medlemsavgifter	-78 980	-78 980
	Föreningsverksamhet	-38 679	-49 313
	Övriga förvaltningskostnader	-86 502	-226 365
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-531 669</b>	<b>-758 260</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-13 125	-12 075
	Övriga arvoden	-556 500	-546 300
	Sociala avgifter	-126 078	-119 760
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-695 703</b>	<b>-678 135</b>
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-715 353
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>0</b>	<b>-715 353</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 placerings konto HSB	39 343	2 437
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	18 303
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	197	389
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>39 540</b>	<b>21 128</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	-549 929	-356 791
	Övriga räntekostnader	-2 500	-419
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-552 429</b>	<b>-357 210</b>

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 886 792	61 284 438
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 153 000	1 153 000
	Årets investeringar	0	10 602 354
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>73 039 792</b>	<b>73 039 792</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 410 956	-31 733 194
	Årets avskrivningar	-1 348 261	-1 127 894
	Omklassificeringar	0	450 132
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-33 759 217</b>	<b>-32 410 956</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>39 280 575</b>	<b>40 628 836</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	204 000 000	204 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 727 000	2 727 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 767 000	2 767 000
	<i>Summa</i>	<b>296 494 000</b>	<b>296 494 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 420 000	45 571 000
	Varav i eget förvar	151 000	0
	<i>Summa</i>	<b>45 571 000</b>	<b>45 571 000</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräknings och placerings konto HSB	9 501 876	8 991 060
	Övriga fordringar	867	513
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>9 502 743</b>	<b>8 991 573</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	700 567	842 119
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>700 567</b>	<b>842 119</b>
Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 166 306	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 166 306</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut****2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,57%	2024-03-01	6 324 520	553 000
Swedbank	2,34%	2025-09-25	4 233 000	51 000
Swedbank	1,73%	2024-09-25	5 590 000	65 000
Swedbank	2,37%	2025-09-25	3 830 389	49 000
			<b>19 977 909</b>	<b>718 000</b>

Långfristig del	7 963 389
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 914 520
Kortfristig del	12 014 520
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	718 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 872 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut****2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,57%	2024-03-01	6 324 520	553 000
Swedbank	2,34%	2025-09-25	4 233 000	51 000
Swedbank	1,73%	2024-09-25	5 590 000	65 000
Swedbank	2,37%	2025-09-25	3 830 389	49 000
			<b>19 977 909</b>	<b>718 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 914 520
Kortfristig del	12 014 520

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder****2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	-10 996
Källskatt	0	72 450
Övriga kortfristiga skulder	73 856	45 877
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>73 856</b>	<b>107 331</b>



Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 166 306	1 211 167
	Upplupna räntekostnader	41 819	33 232
	Övriga upplupna kostnader	698 258	639 690
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 906 383</b>	<b>1 884 089</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 Laken i Tyresö, org.nr. 712400-0808

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laken i Tyresö 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 Laken i Tyresö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Benjamin Schaub  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PATRICK WILLIAMS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:14:59



**ANNIKA ENGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:13:24



**MARIA BRANDTMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:58:12



**TORBJÖRN JADSJÖ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 09:38:00



**FREDRIK LIDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:33:10



**KAY JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:21:39



**DANIEL CSIFFARY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 17:30:54



**PETER ÅBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:22:08



**NATALI ARZOUMALIAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 09:56:44



**BENJAMIN SCHAUB**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:59:07



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 14:49:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENJAMIN SCHAUB**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:00:07



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 14:49:31



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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