



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Gullriset i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Gullriset i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-1737 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Castor 1	1983-01-01	1983

Totalt 1 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. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
293	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 016
310	garageplatser	0
15	p-platser	0
Totalt 618 objekt		25 016

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 2 rok, 96 st 3 rok, 113 st 4 rok, 18 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Berndt-Åke Ericsson	Ordförande	2014-05-30	2023-05-30
Dijon Perera	Ordförande	2023-05-30	
Dijon Perera	Ledamot	2022-06-04	
May Linnéa Eriksson	Ledamot	2021-06-27	
Alf Linder	Ledamot	2017-10-10	
Christer Bjellert	Ledamot	2023-05-30	
Stefan Johansson	Ledamot	2015-09-07	
Marie Tropp	Ledamot	2016-06-01	
Johan Tolinsson	Ledamot	2021-06-27	
Leyla Jakob	Ledamot	2023-05-25	
Elias Tony	Ledamot	2020-06-28	2023-05-24
Smedra Gourie	Ledamot	2023-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Dijon Perera, Smedra Gouire, Marie Tropp, Stefan Johansson och Mai Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Berndt-Åke Ericsson, Alf Linder, Stefan Johansson, Marie Tropp och Dijon Perera.

Revisorer har varit Gunnar Henriksson med Bo Schubert som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Håkan Werner, Stefan Söderström, Claes Cassel samt Denis Jakopovic. valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter samt 6 medföljande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningen har en aktuell 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 2022-04-19.

- Årsavgiften höjdes med 3 % per 2023-01-01, övrigt oförändrat under året.
- Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för 2024 och kommer att fortsätta övervaka den ekonomiska situationen.
- Styrelsen kommer genomföra en 50-årig underhållsplan enligt nya stadgar

Ekonomi

Föreningens ekonomiska situation fortsätter att vara stabil och stark. Perioden 2016 till 2023 har vi genomfört betydande underhållsinvesteringar, inklusive uppdateringar av tak, fönster, hissar, renovering och målning av entréer, våningsplan och trapphus i alla byggnader, samt installation av ett nytt passagesystem. Den totala kostnaden för dessa projekt uppgår till ungefär 44 miljoner kronor, vilka vi lyckats finansiera helt med egna medel. Denna framgångsrika finansiella strategi har varit möjlig tack vare en kombination av strikt kostnadskontroll och regelbunden omförhandling av befintliga avtal, vilket bidragit positivt till föreningens kassaflöde.

Avsättning för framtida underhåll sker enligt plan och utförs genom extra amortering av föreningens banklån.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 723 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har beslutat att låta månadsavgifterna kvarstå på 2023 års nivå inför 2024 och avvakta konjunkturläget då det mesta pekar på ett stabilare år. Styrelsen anser därmed att årsavgifterna för 2024 fortsatt ligger i linje med föreningens 5-årsplan. Parkeringsplatserna i garaget höjs med 30 kr/plats och månad för att täcka kommande underhåll.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 81 560 820 kr. Under året har föreningen amorterat 3 083 698 kr. Styrelsen anser att lånesammansättningen är välbalanserad utifrån räntebindningstider. Av föreningens lån är cirka 25 % med rörlig ränta och 75 % med bunden ränta på olika löptider och nästa lån som förfaller är september 2025.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Rådande ekonomiska klimat och konjunktursituation kan leda till fortsatta höjningar av avgifter för tjänster såsom elektricitet, vatten, fjärrvärme och avfallshantering. Det finns indikationer på att Riksbanken eventuellt kommer att hålla räntan stabil under 2024, men risken för en ytterligare ökning av reporäntan kvarstår om inflationen inte avtar. Detta skulle direkt påverka kostnaderna för våra rörliga lån och indirekt påverka priserna på andra varor och tjänster som föreningen är beroende av.

Ett stort antal av våra lägenheter har våtrum som bevarats i sitt ursprungliga skick, vilket innebär att de nu är över 40 år gamla. Denna situation innebär en betydande risk för vattenskador. Det är av yttersta vikt att bostadsrättsinnehavare omedelbart tar initiativ till att renovera dessa utrymmen. Om våtrummen inte åtgärdas skyndsamt kan det leda till allvarliga och kostsamma skador för både den enskilda bostadsrättsinnehavaren och föreningen i stort. Vi uppmanar därför samtliga medlemmar att prioritera och genomföra nödvändiga renoveringar av våtrummen för att säkerställa både deras och fastighetens långsiktiga hållbarhet och säkerhet.

Aktiviteter

Nyttjandet av våra lokaler; gästlägenhet och föreningslokal är fortsatt frekvent. Mindre nyttjande av föreningslokalen under sommarmånaderna.

Under 2023 uppnådde vårt gym en medlemskrets på cirka 90 betalande medlemmar. Medlemsavgifterna har återinvesterats för att täcka kostnader för städning samt underhåll och inköp av nya maskiner. Denna återinvestering säkerställer att vårt gym fortsätter att erbjuda värde för våra medlemmar.

Vår bastu har också sett en positiv utveckling. Efter införandet av det nya bokningssystemet, har en avgift införts för att täcka drift och underhållskostnader. Detta system har lett till en ökad användning av bastun, då alla boende nu enkelt kan boka och utnyttja bastun via det digitala bokningssystemet. Denna förändring har inte bara förbättrat tillgängligheten och användningen av bastun, utan också säkerställt dess fortsatta drift och underhåll.

Fritidskommittén har varit aktiva under året och hittat på många olika aktiviteter, t ex fika på innergården och inomhus, utflykt till Millesgården och Tom Tits, sopplunch med föredrag, halloween disco för barn & glöggafton.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen fortsätter att uppfylla samtliga krav i det klimatavtal som föreningen ingått med HSB Södertörn. Källsortering av

matavfall pågår och grovsopor kan lämnas i container som föreningen tillhandahåller vår och höst. Föreningen övervakar kontinuerligt kall- och varmvattenflödena via undercentralen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Samtliga åtgärder och investeringar är finansierade med egna medel.

Årtal	Ändamål
2023	Nytt Passage och Bokningssystem till samtliga fastigheter samt garage
2023	Stamspolning & Lägenhetsillsyn av samtliga lägenheter
2023	Uppdatering av belysning i garage till LED med rörelsestyrning
2023	Besiktning och komplettering av skyddsrum
2022	Byte av belysning i samtliga trapphus till LED med rörelsestyrning
2022	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
2022	Renovering och målning av entré- och våningsplan samt trapphus.
2021	Installation av laddplatser/stolpar för elfordon i föreningens garage.
2020	Nytt tak och belysning i samtliga soprum
2020	Färdigställande av parkens lekplats samt underhåll och nyplantering av övriga ytor i parken
2020	Fasad- och balkongtvätt utförts
2019	Postboxar installerades i alla hus
2019	Föreningens samtliga nio hissar renoverades och moderniserades
2017	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar (2 610 enheter)
2016	Föreningens yttertak samt övre balkongtak totalrenoverades
2015 - 2000	Underhåll och investeringar finns på hemsidan www.gullriset.se

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

Styrelsen fortsätter även löpande med att se över energiförbrukning och gör löpande investeringar i detta.

Renovering av föreningens rörsystem (Stambyte) ligger ca 10-12 år framåt i tiden.

Planerade åtgärder ska likt tidigare finansieras med egna medel.

Årtal	Ändamål
2024	Byte av samtliga Ventilationsaggregat 9 st
2024	Byte av samtliga Entré dörrar
2026	Byte av undercentral
2026	Byte Värmesystem
2027	Renovering Tvättstugor
2035	Stambyte Avlopp

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 406 och under året har det tillkommit 32 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 402.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	272	287	306	357	343
Skuldsättning, kr/kvm	3 260	3 375	3 615	3 954	3 995
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 260	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	150	137	134	125	127
Årsavgifter, kr/kvm	723	702	702	702	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	780	752	749	743	740
Nettoomsättning, tkr	19 505	18 812	18 727	18 588	18 515
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 017	959	4 727	3 975	5 469
Soliditet, %	41	39	37	33	31

Garageytan är inte medräknad i ovanstående nyckeltal.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 827 320	0	0	7 827 320
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 560 949	0	0	8 560 949
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	27 375 567	0	3 874 563	31 250 130
S:a bundet eget kapital, kr	43 763 836	0	3 874 563	47 638 399
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 472 143	959 279	-3 874 563	9 556 858
Årets resultat, kr	959 279	-959 279	3 017 475	3 017 475
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 431 422	0	-857 088	12 574 333
S:a eget kapital, kr	57 195 258	0	3 017 475	60 212 732

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 125 437 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	13 431 422
Årets resultat, kr	3 017 475
Reservation till underhållsfond, kr	-5 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 125 437
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 574 334

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 574 334

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	19 505 093	18 853 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 302	191 062
Summa Rörelseintäkter		19 570 396	19 045 028

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-10 681 954	-12 758 246
Övriga externa kostnader	Not 5	-506 357	-512 023
Personalkostnader	Not 6	-480 110	-485 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 667 863	-2 476 202
Summa Rörelsekostnader		-14 336 284	-16 232 051

Rörelseresultat

5 234 112

2 812 977

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 494	36 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 276 131	-1 890 304
Summa Finansiella poster		-2 216 637	-1 853 699

Resultat efter finansiella poster

3 017 475

959 278

Resultat före skatt

3 017 475

959 278

Årets resultat

3 017 475

959 278

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	139 907 619	140 521 832
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	69 057	94 076
Summa Materiella anläggningstillgångar		139 976 677	140 615 908

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

139 977 177 **140 616 408**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 385	5 473
Övriga kortfristiga fordringar		5 625 183	4 919 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	420 138	393 440
Summa Kortfristiga fordringar		6 055 706	5 318 553

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 864 727	2 067 604
Summa Kassa och bank		1 864 727	2 067 604

Summa Omsättningstillgångar

7 920 433 **7 386 157**

Summa Tillgångar

147 897 610 **148 002 565**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	16 388 269	16 388 269
Fond för yttre underhåll	31 250 130	27 375 567
Summa Bundet eget kapital	47 638 399	43 763 836

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 556 858	12 472 143
Årets resultat	3 017 475	959 279
Summa Fritt eget kapital	12 574 333	13 431 422

Summa Eget kapital**60 212 733** **57 195 258****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	50 143 173	50 681 009
Summa Långfristiga skulder		50 143 173	50 681 009

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 417 647	33 963 509
Leverantörsskulder		879 570	1 033 991
Skatteskulder	Not 14	56 664	36 154
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 843 666	2 811 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 344 157	2 281 607
Summa Kortfristiga skulder		37 541 704	40 126 298

Summa Skulder**87 684 877** **90 807 307****Summa Eget kapital och skulder****147 897 610** **148 002 565**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 234 112	2 812 978
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 667 863	2 476 202
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 667 863	2 476 202
Erhållen ränta	59 494	36 605
Erlagd ränta	-2 227 705	-1 879 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 733 764	3 445 869
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-65 875	-48 349
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-87 158	476 553
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-153 034	428 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 580 730	3 874 072
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 028 632	-50 548
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 028 632	-50 548
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 083 698	-5 783 386
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 083 698	-5 783 386
Årets kassaflöde	468 401	-1 959 862
Likvida medel vid årets början	6 922 350	8 882 213
Likvida medel vid årets slut	7 390 751	6 922 350

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.

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	70 922 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 098 580	17 572 308
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 514 266	1 432 342
	Övriga primära intäkter	294 836	246 648
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 907 682	19 251 298
	Hysesbortfall	-69 592	-106 132
	Avsatt till inre fond	-332 996	-332 996
	<i>Summa</i>	-402 588	-439 128
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	19 505 093	18 812 170
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	65 302	46 731
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	65 302	46 731
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 365 243	-1 285 034
	Snö och halk-bekämpning	-490 405	-344 067
	Reparationer	-1 276 121	-1 114 440
	Planerat underhåll	-1 125 437	-3 757 706
	Försäkringsskador	-347 886	-259 869
	EI	-931 216	-772 085
	Uppvärmning	-2 092 533	-1 959 709
	Vatten	-729 524	-703 502
	Sophämtning	-520 103	-409 858
	Fastighetsförsäkring	-456 656	-407 922
	Kabel-TV och bredband	-144 271	-115 406
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-568 637	-548 127
	Förvaltningsavtalskostnader	-555 930	-525 566
	Övriga driftkostnader	-77 992	-312 964
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 681 954	-12 516 254

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-107 122	-187 083
	Administrationskostnader	-99 457	-112 583
	Extern revision	-24 000	-23 400
	Medlemsavgifter	-172 388	-147 710
	Föreningsverksamhet	-99 590	-94 180
	Övriga förvaltningskostnader	-3 800	-2 931
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-506 357	-567 887
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-298 138	-294 404
	Revisionsarvode	-10 200	-9 700
	Övriga arvoden	-101 915	-103 800
	Löner och övriga ersättningar	-1 473	-2 900
	Sociala avgifter	-68 384	-74 776
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-480 110	-485 580
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	-2 642 845	-2 451 183
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-25 018	-25 018
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 667 863	-2 476 202

Not 8	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	170 390 762	170 351 112
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 907 700	15 907 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	321 964	321 964
	Årets investeringar	2 028 632	89 128
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-49 478
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	188 649 058	186 620 426
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-45 776 630	-43 283 791
	Årets avskrivningar	-2 642 845	-2 502 721
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-321 964	-321 964
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	9 882
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-48 741 439	-46 098 594
	Byggnader	139 907 619	140 521 832
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	268 000 000	268 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	117 000 000	117 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 906 000	3 906 000
	Summa	395 306 000	395 306 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	127 484 000	127 484 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	127 484 000	127 484 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 375 813	1 361 746
	Årets investeringar	0	60 656
	Årets försäljning/utrangering	0	-46 589
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 375 813	1 375 813
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 281 737	-1 303 308
	Årets avskrivningar	-25 018	-25 018
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	46 589
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 306 756	-1 281 737
	Utgående redovisat värde	69 057	94 076

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500 500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

420 138 393 440

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

420 138 393 440

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

Kassa och bank

SBAB

1 859 278 1 811 726

Swedbank

1 526 1 485

Handelsbanken

3 924 254 393

Summa Kassa och bank

1 864 727 2 067 604

Not 13	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	2,66%	2025-09-01	9 787 463	106 676
Stadshypotek AB	4,85%	2024-03-01	9 356 346	959 624
Stadshypotek AB	4,83%	2024-03-01	21 523 465	217 408
Stadshypotek AB	2,97%	2027-09-01	10 781 198	115 000
Stadshypotek AB	1,44%	2030-12-01	8 960 312	92 376
Stadshypotek AB	1,44%	2030-12-01	8 605 924	88 720
Stadshypotek AB	2,23%	2026-12-01	8 194 480	86 256
Stadshypotek AB	2,23%	2026-12-01	4 351 632	45 808
			81 560 820	1 711 868

Långfristig del

50 146 173

Nästa års amortering av långfristig skuld

534 836

Lån som ska konverteras inom ett år

30 879 811

Kortfristig del

31 414 647

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 711 868

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

6 847 472

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

16 660 756

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,20%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	56 664	36 154
	<i>Summa Skatteskulder</i>	56 664	36 154
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	21 540	59 840
	Momsskuld	36 087	31 805
	Inre fond	2 785 618	2 702 053
	Övriga kortfristiga skulder	421	17 339
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 843 666	2 811 037
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 550 448	1 602 964
	Upplupna räntekostnader	204 926	156 500
	Övriga upplupna kostnader	588 783	522 143
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 344 157	2 281 607

Not 17 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

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:s Bostadsrättsförening Gullriset i Tullinge, org.nr. 712800-1737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Gullriset i Tullinge för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Gullriset i Tullinge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Henriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

DIJON PERERA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:38:32



MAY LINNÉA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:23:20



SMEDRA GOURIE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 13:28:02



JOHAN TOLINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 02:39:56



CHRISTER BJELLERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:32:37



ALF LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:43:59



MARIE TROPP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:19:06



LEYLA JAKOB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:53:05



STEFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:32:50



GUNNAR HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:24:55



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:47:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GUNNAR HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:23:47



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:47:01



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.