



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Offergården i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Offergården i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-5884 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-07-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Offergården 2	1958-09-16	1958 - 1959

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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 <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	223
165	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 403
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	0
85	p-platser	0
<b>Totalt 253 objekt</b>		<b>11 626</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 60 st 2 rok, 58 st 3 rok, 25 st 4 rok, 19 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eric Persson	Ordförande	2021-05-26	
Lars-Åke Henriksson	Ledamot	2018-05-30	
Krister Elmberg	Ledamot	2023-05-10	
Mehdi Oguzsoy	Ledamot	2023-04-15	
Mats Björkman	Ledamot	2006-05-10	
Magnus Petersson	Ledamot	2022-05-11	2023-05-10
Claes Gränström	Suppleant	2022-05-11	
Malin Nyberg	Suppleant	2021-06-01	2023-05-10
Emma Johannisson	Suppleant	2023-05-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Björkman, Mehdi Oguzoy och Claes Gränström. Samtliga föreslagna av valberedning att få förnyat mandat.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mehdi Oguzsoy, Mats Björkman, Eric Persson, Magnus Petersson och Christer Cronqvist.

Revisorer har varit: Sten Edebäck med Barbro Stubenruss som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Pia Lisell, Helve Jaagu och Anette Carlsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2023-09-16.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2000	Installation av trapphusbelysning
2001	Upprustning av markytor, Renovering av tvättstugor
2002	Upprustning av lekplats, ombyggnad av grovtvättstuga
2004	Renovering av fönster
2005	Genomgång av ventilation
2006	Färdigställande av tre nya bostadsrättslägenheter
2009	Stambyte (klart slutet av 2010)
2011	Takrenovering, OVK-besiktning
2014	Upprustning av lekplats och markytor, Ommålning av källargångar och soprum
2015	Ommålning trapphus
2016	Byte av skalskydd
2017	Byte av takfläktar, Byte av utrustning i tvättstugor, Dränering vid norra kortsidan på 114
2018	Byte av hissar, både korgar och maskineri
2019	Byte av fjärrvärmecentral
2021	Installation av laddstolpar för el-bilar
2022	Takrenovering (klart 2023)
2023	Renovering av skyddsrum, Installation av laddstolpar

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

Årtal	Ändamål
2024	Omasfaltering av parkering och infarter, OVK-besiktning
2025	Byte termostater

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 210 och under året har det tillkommit 19 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 211.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	150	212	252	306	257
Skuldsättning, kr/kvm	1 890	1 898	1 905	1 911	1 918
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 927	1 935	1 942	1 949	1 935
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	200	186	175	135	167
Årsavgifter, kr/kvm	647	647	647	647	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	93	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	688	672	684	665	665
Nettoomsättning, tkr	7 736	7 728	7 934	7 703	7 703
Resultat efter finansiella poster, tkr	-355	591	773	1 524	1 141
Soliditet, %	47	47	47	47	44

**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:** 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 %:** 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.

#### Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Under 2024 kommer föreningen behöva höja avgifterna till följd av det höjda kostnadsläget. Föreningens kortsiktiga underhållsplan kommer kunna finansieras med de likvida medel som finns sparade.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 016 159	0	0	1 016 159
Upplåtelseavgifter, kr	4 166 321	0	0	4 166 321
Underhållsfond, kr	2 296 390	0	-249 919	2 046 471
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 478 870</b>	<b>0</b>	<b>-249 919</b>	<b>7 228 951</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	14 133 283	590 864	249 919	14 974 065
Årets resultat, kr	590 864	-590 864	-355 327	-355 327
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>14 724 147</b>	<b>0</b>	<b>-105 408</b>	<b>14 618 738</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 203 017</b>	<b>0</b>	<b>-355 327</b>	<b>21 847 689</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 457 000 kr samt ianspråktagande skett med 706 919 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	14 724 146
Årets resultat, kr	-355 327
Reservation till underhållsfond, kr	-457 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	706 919
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>14 618 738</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>14 618 738</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	7 735 823	7 727 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 419	2 100
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 792 242</b>	<b>7 729 667</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 633 161	-4 598 693
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 272	-483 956
Personalkostnader	Not 6	-316 949	-355 715
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 397 446	-1 385 571
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 690 827</b>	<b>-6 823 935</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>101 415</b>	<b>905 732</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	169 741	65 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-626 483	-379 932
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-456 742</b>	<b>-314 869</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-355 327</b>	<b>590 864</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-355 327</b>	<b>590 864</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-355 327</b>	<b>590 864</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	27 324 179	28 372 263
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	335 586	447 448
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	8 571 104	1 404 788
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 230 868</b>	<b>30 224 498</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>700</b>	<b>700</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**36 231 568**      **30 225 198**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 043	79 670
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 878 192	8 426 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	271 804	105 713
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>5 164 039</b>	<b>8 611 740</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	5 000 000	8 000 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>5 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	0	145
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>145</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**10 164 039**      **16 611 885**

### Summa Tillgångar

**46 395 607**      **46 837 083**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	5 182 480	5 182 480
Fond för yttre underhåll	2 046 471	2 296 390
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>7 228 951</b>	<b>7 478 870</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	14 974 065	14 133 283
Årets resultat	-355 327	590 864
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>14 618 738</b>	<b>14 724 146</b>

**Summa Eget kapital****21 847 689**      **22 203 016****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 817 091	11 901 498
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>17 817 091</b>	<b>11 901 498</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 159 196	10 159 432
Leverantörsskulder		1 227 522	1 276 942
Skatteskulder		20 745	14 275
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	39 703	34 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 283 661	1 247 321
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>6 730 827</b>	<b>12 732 569</b>

**Summa Skulder****24 547 918**      **24 634 067****Summa Eget kapital och skulder****46 395 607**      **46 837 083**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 101 415 905 732

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 397 446 1 385 571

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**1 397 446 1 385 571**

Erhållen ränta 150 462 65 063

Erlagd ränta -617 230 -380 000

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 032 093 1 976 366**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -80 224 119 729

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -10 759 794 660

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-90 983 914 389**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**941 110 2 890 756**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -7 403 816 -1 386 038

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-7 403 816 -1 386 038**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -84 643 -80 769

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-84 643 -80 769**

## Årets kassaflöde

**-6 547 349 1 423 949**

Likvida medel vid årets början **16 394 555 14 970 606**

Likvida medel vid årets slut **9 847 206 16 394 555**

**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 maskiner och inventarier: 10 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.

**Kassaflödesanalys**

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

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 380 723	7 374 964
	Hyror lokaler	74 028	71 148
	Hyror garage och parkeringsplatser	194 071	190 200
	Hyror förbrukningsbaserad	19 357	10 502
	Hyror övrigt	35 856	35 656
	Övriga primära intäkter	37 088	51 297
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 741 123</b>	<b>7 733 767</b>
	Avgiftsbortfall	-5 700	-5 800
	Hysesbortfall	400	-400
	<i>Summa</i>	<b>-5 300</b>	<b>-6 200</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 735 823</b>	<b>7 727 567</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	56 419	2 100
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>56 419</b>	<b>2 100</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-573 574	-490 801
	Snö och halk-bekämpning	-104 274	-65 603
	Reparationer	-714 632	-395 259
	Planerat underhåll	-706 919	-492 577
	Försäkringsskador	-175 936	-2 488
	El	-332 801	-416 037
	Uppvärmning	-1 670 285	-1 496 453
	Vatten	-328 379	-265 306
	Sophämtning	-304 568	-288 240
	Fastighetsförsäkring	-139 339	-121 163
	Kabel-TV och bredband	-71 413	-64 162
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-275 143	-260 485
	Förvaltningsavtalskostnader	-235 897	-228 844
	Övriga driftkostnader	0	-11 275
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 633 161</b>	<b>-4 598 693</b>

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	-28 092	-11 654
	Administrationskostnader	-112 604	-136 763
	Extern revision	-19 750	-18 750
	Konsultkostnader	-68 500	-171 176
	Medlemsavgifter	-51 160	-51 160
	Föreningsverksamhet	-14 162	-22 726
	Övriga förvaltningskostnader	-49 004	-71 726
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-343 272</b>	<b>-483 956</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-70 549	-109 310
	Revisionsarvode	-6 473	-6 348
	Övriga arvoden	-11 426	-4 000
	Löner och övriga ersättningar	-178 915	-176 919
	Sociala avgifter	-49 586	-59 138
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-316 949</b>	<b>-355 715</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	70 701	2 783
	Ränteintäkter HSB bunden placering	98 286	62 032
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	754	248
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>169 741</b>	<b>65 063</b>
Not 8	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	-626 364	-379 932
	Övriga räntekostnader	-119	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-626 483</b>	<b>-379 932</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 533 305	58 533 305
	Ingående anskaffningsvärde mark	689 000	689 000
	Omklassificering från pågående arbete	237 500	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 459 805</b>	<b>59 222 305</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 850 042	-29 576 333
	Årets avskrivningar	-1 285 584	-1 273 709
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 135 626</b>	<b>-30 850 042</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 324 179</b>	<b>28 372 263</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	126 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	561 000	561 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	424 000	424 000
	<b>Summa</b>	<b>220 985 000</b>	<b>220 985 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 288 597	40 288 597
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>40 288 597</b>	<b>40 288 597</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 231 348	1 231 348
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 231 348</b>	<b>1 231 348</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-783 900	-672 039
	Årets avskrivningar	-111 862	-111 862
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-895 762</b>	<b>-783 900</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>335 586</b>	<b>447 448</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 404 788	18 750
	Årets investeringar	7 403 816	1 386 038
	Omklassificering till byggnad	-237 500	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 571 104</b>	<b>1 404 788</b>



Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>700</b>	<b>700</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 847 206	8 394 410
	Övriga fordringar	30 986	31 947
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 878 192</b>	<b>8 426 357</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	19 279	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 525	105 713
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>271 804</b>	<b>105 713</b>
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	5 000 000	8 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>5 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	0	145
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>0</b>	<b>145</b>

**Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,65%	2024-03-01	4 118 460	48 000
SBAB	2,25%	2025-04-16	3 972 965	8 514
SBAB	2,75%	2027-04-16	7 941 787	17 340
SBAB	3,94%	2026-05-19	5 943 075	14 083
			<b>21 976 287</b>	<b>87 937</b>
Långfristig del			17 817 890	
Nästa års amortering av långfristig skuld			39 937	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 118 460	
Kortfristig del			4 158 397	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			87 937	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			351 748	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,34%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	5 687	5 665
Övriga kortfristiga skulder	34 016	28 933
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>39 703</b>	<b>34 598</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	598 777	644 173
Upplupna räntekostnader	15 427	6 174
Övriga upplupna kostnader	669 457	596 974
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 283 661</b>	<b>1 247 321</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 Offergården i Stockholm, org.nr. 702001-5884

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Offergården i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Offergården i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Edebäck  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ERIC PERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:14:09



**LARS-ÅKE HENRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:27:50



**MEHDI OGUZSOY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:49:07



**KRISTER ELMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:09:11



**MATS BJÖRKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:28:50



**STEN EDEBÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:46:47



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:34:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**STEN EDEBÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:48:32



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:35:05



## **Styrelsens kommentarer till år 2023 i Brf Offergården**

Under året har omfattande takrenovering genomförts. I samband med takrenoveringen gjordes takutrymmet för piskställningar om till inglasad uteplats, något föreningen hoppas skall utnyttjas mer frekvent än piskställningarna och kunna vara till nytta för alla medlemmar. Under hösten startades renovering av skyddsrummen, ett arbete beräknas vara helt slutfört under våren 2024.

### **Hållbarhet**

Styrelsen i Brf Offergården försöker kontinuerligt förbättra föreningens hållbarhetsarbete. Sopsortering har under många år varit en del av föreningens hållbarhetsarbete, något som för ett par år sen kompletterades med möjligheten att separera organiskt material från övriga hushållssopor. Från 1 januari 2024 är det obligatorisk att sortera ut organiskt material.

### **Ekonomi**

Sveriges ekonomi har under året präglats av hög men minskande inflation. Inflationsbekämpningen har framförallt skett genom höjda styrräntor, vilket i sin tur påverkar marknadsräntorna. För föreningen har framförallt både högre räntekostnader och ökning av löpande kostnader påverkat ekonomin. En viss del av ökningen av de löpande kostnaderna beror på renoveringen av skyddsrummen, men även andra kostnader som uppvärmning och vatten har bidragit till kostnadsökningarna. Takrenoveringen påverkar initialt likvida medel genom att finansieringen gjordes med dessa, över tiden kommer kostnaden för taken påverka resultaträkningen genom årliga avskrivningar.

Årsavgifterna under året uppgick i genomsnitt till 646 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Under 2024 kommer föreningen behöva höja avgifterna till följd av det höjda kostnadsläget. Föreningens kortsiktiga underhållsplan kommer kunna finansieras med de likvida medel som finns sparade.

### **Balansräkning**

Större delen av föreningens tillgångar (ca 78 %) finns bundna i Byggnader och Mark, som är värderade till anskaffningsvärde minskat med planenliga avskrivningar. Utöver det finns föreningens likvida medel, fördelade på bundna placeringar och avräkningskonto för löpande utgifter. Under året har värdet på anläggningstillgångarna ökat med investeringen för taken, medan likvida medel minskat i motsvarande omfattning. Likvida medel har inte enbart påverkats av investeringen i taken utan också genom resultaträkningens poster.

Föreningens skulder består till drygt hälften av skulder till kreditinstitut och i övrigt av Eget kapital, dvs. insatser, underhållsfond och ihopsamlade vinstmedel. Bland skulderna finns kortfristiga skulder, dvs. skulder som förfaller till betalning inom 1 år, dessa uppgår till ungefär 12 % av de likvida medlen. Både föreningens likviditet och soliditet är mycket god. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 976 613 kr. Under året har föreningen amorterat 84 317 kr. Föreningen har inte gjort någon extraamortering under 2023.

### **Resultaträkning**

Resultaträkningen är uppdelad i rörelseresultat och finansiella poster. Rörelseintäkterna, dvs. medlemmarnas avgifter är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. Driftskostnaderna har ökat med cirka 22 % under 2023 jämfört med 2022. Vidare kan konstateras att såväl räntekostnader som ränteintäkter ökat, totalt sett har nettokostnaden ökat med drygt 45 %. Till följd av kostnadsökningarna är resultatet för 2023 negativt, -163 452 kr.



### **Styrelsens kommentar till föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomi är god. Under 2023 redovisade föreningen ett resultat på -163 452 kr och ett kassaflödesunderskott på 6 547 349 kr. Det negativa kassaflödet är framförallt drivet av takreoveringen, men vägs till viss del upp av föreningens avskrivningar som påverkat resultatet negativt men som inte påverkat kassaflödet under året.

# 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.