



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga med säte i Österåker org.nr. 716400-0429 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Österåker kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tuna 3:113	1966-01-01	1966
Tuna 3:145	1966-01-01	1966
Tuna 3:146	1966-01-01	1966 och 1968
Tuna 3:65	1966-01-01	1966
Tuna 3:69	1966-01-01	1966
Tuna 3:75	1966-01-01	1966
Tuna 3:78	1966-01-01	1966
Tuna 3:79	1966-01-01	1966

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
263	p-platser	0
259	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20229
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	637
5	lokaler (hyresrätt)	144
18	garageplatser	301
Totalt 548 objekt		21311

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 38 st 2 rok, 164 st 3 rok, 34 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i samfällighetsföreningen Österskärs Vägföreningen.

Samfälligheten förvaltar vägförening.

Föreningens andel är 13,11 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Olov Lindberg	Ordförande	2017-04-24	
Hans Huzelius	Ledamot	2022-05-25	
Leif Blom	Ledamot	2019-04-24	2023-05-11
Anders Nygren	Ledamot	2023-05-11	
Ann-Charlotte Forsman	Ledamot	2017-04-24	
Gull-Britt Hellström	Ledamot	2021-05-27	
Peter Karlsson	Ledamot	2017-04-24	
Anton Öholm	Ledamot	2022-03-23	
Monica Sjöberg	Suppleant	2016-04-28	
Stefan Alm	Suppleant	2023-05-11	
Oskar Andersson	Suppleant	2015-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Charlotte Forsman, Hans Huzelius, Oskar Andersson, Monica Sjöberg och Stefan Alm.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Olov Lindberg, Anders Nygren, Gull-Britt Hellström och Peter Karlsson.

Revisorer har varit: Anna Molin med Therese Ezelius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anita Albinsson, Karin Göras och Agneta Mattson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3 %.

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 2023-07-01.

Årsavgiften höjs med 10 % från 2024-01-01.

Under år 2023 har följande större åtgärder genomförts:

Förkortningen VB står för Västra Banvägen och ÅBV står för Åkersbergavägen.

Årtal	Ändamål
2023	Renoverat hissarna på VB 16-20
2023	Målat sockeln mot gatan på VB 22-24
2023	Bytt fläktar på VB 12-20
2023	Reparerat ytskikt på de små taken mellan huskropparna vid VB 2-8
2023	Bytt ytskiktet på taket på utbyggnaden vid Montessori förskola, VB 10
2023	Nya hängrännor och stuprör på ÅBV 1
2023	Renoverat trapporna vid VB 14, VB 2 A-B och ÅBV 1 B, utomhus
2023	Asfaltering av delar av gångytor
2023	Påbörjat byte av låssystem i hela föreningen

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

Årtal	Ändamål
2024	Byta fönster på tvättstugorna vid VB 12-24 Måla plåtdetaljer på taken VB 12-24
2024-2026	Byta tak vid VB 2-8, ÅBV 1-2 och förbereda för installation av solceller på taken. Utredda fasadrenoveringar på samma fastigheter.
2024-2026	Inspektera och eventuellt byta dräneringsledningar vid VB 2-8, ÅBV 1-2, VB 12-20 Besiktiga elledningar i hela föreningen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 328 och under året har det tillkommit 24 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 325.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	170	205	179	160	121
Skuldsättning, kr/kvm	3 991	4 061	4 002	4 053	4 157
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 006	4 158	4 158	4 212	4 319
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	250	221	194	200	195
Årsavgifter, kr/kvm	746	737	707	678	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	789	757	743	730	708
Nettoomsättning, tkr	16 496	15 903	15 616	15 116	14 887
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 795	1 104	1 005	1 440	48
Soliditet, %	20	22	22	21	19

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora retroaktiva avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 1 224 754 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 170 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 732 700	0	0	3 732 700
Underhållsfond, kr	11 319 906	0	-1 085 315	10 234 591
S:a bundet eget kapital, kr	15 052 606	0	-1 085 315	13 967 291
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 155 591	1 104 487	1 085 315	11 345 393
Årets resultat, kr	1 104 487	-1 104 487	-2 795 281	-2 795 281
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 260 078	0	-1 709 966	8 550 112
S:a eget kapital, kr	25 312 684	0	-2 795 281	22 517 403

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 941 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 026 315 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	10 260 078
Årets resultat, kr	-2 795 281
Reservation till underhållsfond, kr	-941 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 026 315
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 550 112

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 550 112
------------------------------------	------------------

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	16 495 912	15 765 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 000	136 766
Summa Rörelseintäkter		16 520 912	15 902 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 792 221	-10 824 396
Övriga externa kostnader	Not 5	-434 775	-467 951
Personalkostnader	Not 6	-598 876	-559 276
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 338 174	-1 776 272
Summa Rörelsekostnader		-18 164 046	-13 627 895
Rörelseresultat		-1 643 134	2 274 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 784	12 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 185 931	-1 182 642
Summa Finansiella poster		-1 152 148	-1 170 219
Resultat efter finansiella poster		-2 795 281	1 104 487
Resultat före skatt		-2 795 281	1 104 487
Årets resultat		-2 795 281	1 104 487

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	104 496 543	101 852 648
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 501 150	6 517 077
Summa Materiella anläggningstillgångar		105 997 693	108 369 726

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

105 998 193 **108 370 226**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		81 277	34 028
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 439 368	2 668 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	572 808	848 488
Summa Kortfristiga fordringar		4 093 453	3 551 000

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	271 787	270 141
Summa Kassa och bank		271 787	270 141

Summa Omsättningstillgångar

4 365 240 **5 821 141**

Summa Tillgångar

110 363 433 **114 191 367**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	3 732 700	3 732 700
Fond för yttre underhåll	10 234 591	11 319 906
Summa Bundet eget kapital	13 967 291	15 052 606

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 345 393	9 155 591
Årets resultat	-2 795 281	1 104 487
Summa Fritt eget kapital	8 550 112	10 260 078

Summa Eget kapital**22 517 403** **25 312 684****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	64 838 962	69 052 712
Summa Långfristiga skulder		64 838 962	69 052 712

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 760 000	16 321 250
Leverantörsskulder		1 476 281	1 173 466
Skatteskulder		99 050	62 488
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	179 935	189 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 491 803	2 079 258
Summa Kortfristiga skulder		23 007 068	19 825 971

Summa Skulder**87 846 030** **88 878 683****Summa Eget kapital och skulder****110 363 433** **114 191 367**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 643 134	2 274 706
-----------------	------------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 338 174	1 776 272
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	4 338 174	1 776 272
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	33 784	12 423
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-1 191 886	-1 178 631
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	1 536 938	2 884 770
--	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	231 147	-344 418
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	748 302	131 246
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	979 450	-213 172
--	----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	2 516 388	2 671 598
--	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 966 142	-1 880 707
---	------------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 966 142	-1 880 707
---	-------------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 775 000	1 250 000
--	------------	-----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 775 000	1 250 000
--	-------------------	------------------

Årets kassaflöde

	-1 224 754	2 040 891
--	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	4 855 765	2 814 874
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 631 011	4 855 765
-------------------------------------	------------------	------------------

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).

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.

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	2 558 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	14 761 326	14 119 428
	Årsavgifter lokaler	805 284	781 836
	Hyror lokaler	94 440	206 796
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 080 650	1 055 529
	Hyror förbrukningsbaserad	15 406	0
	Hyror övrigt	102 751	89 076
	Övriga primära intäkter	52 520	45 012
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 912 377	16 297 677
	Avgiftsbortfall	-333 315	-326 785
	Hysesbortfall	-83 150	-205 056
	<i>Summa</i>	-416 465	-531 841
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 495 912	15 765 836
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	98 992
	Övriga sekundära intäkter	25 000	37 774
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	25 000	136 766
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 851 029	-1 908 323
	Snö och halk-bekämpning	-507 185	-163 123
	Reparationer	-640 141	-669 972
	Planerat underhåll	-2 026 315	-1 435 384
	Försäkringsskador	-63 812	-70 035
	EI	-618 254	-562 927
	Uppvärmning	-3 277 595	-2 866 752
	Vatten	-1 344 482	-1 217 082
	Sophämtning	-405 431	-394 949
	Fastighetsförsäkring	-333 385	0
	Kabel-TV och bredband	-694 124	-663 660
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-482 931	-464 801
	Förvaltningsavtalskostnader	-528 544	-396 769
	Övriga driftkostnader	-18 993	-10 621
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 792 221	-10 824 396

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-12 750	-12 214
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-67 835	-38 834
	Administrationskostnader	-95 117	-74 389
	Extern revision	-27 750	-31 250
	Konsultkostnader	-28 925	-65 438
	Medlemsavgifter	-76 120	-77 657
	Föreningsverksamhet	-16 287	-37 092
	Övriga förvaltningskostnader	-109 990	-131 077
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-434 775	-467 951
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-379 999	-362 507
	Löner och övriga ersättningar	-133 440	-120 000
	Sociala avgifter	-74 837	-66 769
	Övriga personalkostnader	-600	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-598 876	-559 276
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	29 359	1 718
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 047	7 281
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 377	3 424
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	33 784	12 423
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	-1 185 402	-1 182 642
	Övriga räntekostnader	-529	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 185 931	-1 182 642

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 619 709	138 619 709
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 852 821	1 852 821
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 506 562	3 506 562
	Årets investeringar	6 982 069	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	150 961 161	143 979 092
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 126 444	-40 350 172
	Årets avskrivningar	-4 338 174	-1 776 272
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-46 464 618	-42 126 444
	Utgående redovisat värde	104 496 543	101 852 648
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	189 000 000	189 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 890 000	4 890 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	80 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 248 000	2 248 000
	Summa	276 138 000	276 138 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	87 824 000	87 824 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	87 824 000	87 824 000
	Avskrivningen är högre jämfört med förra året på grund av avskrivning för fönster och fasad som aktiverades under år 2021 och 2022 inte var med. Under 2023 är avskrivningen justerat retroaktivt med 1 426 326 kr.		
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 517 077	4 636 370
	Årets investeringar	1 966 142	1 880 707
	Omklassificering till byggnad	-6 982 069	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 501 150	6 517 077
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 359 224	2 585 624
	Övriga fordringar	80 144	82 860
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 439 368	2 668 484
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	572 808	848 488
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	572 808	848 488
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	32 198	31 374
	Handelsbanken	239 589	238 767
	<i>Summa Kassa och bank</i>	271 787	270 141

Not 15 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	1,87%	2027-01-30	6 200 000	0
Stadshypotek AB	0,7%	2024-10-30	1 760 000	0
Stadshypotek AB	0,57%	2024-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	0,82%	2027-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	1,18%	2027-12-30	2 686 500	0
Stadshypotek AB	1,31%	2028-06-01	3 233 750	0
Stadshypotek AB	1,21%	2030-07-30	3 973 800	0
Stadshypotek AB	0,86%	2026-01-30	990 019	0
Stadshypotek AB	2,15%	2025-07-30	4 725 000	0
Stadshypotek AB	2,52%	2027-07-30	1 200 000	0
Stadshypotek AB	0,83%	2026-06-01	3 761 143	0
Stadshypotek AB	0,85%	2026-07-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,28%	2028-03-30	5 672 500	0
Stadshypotek AB	2,27%	2028-03-30	2 550 000	0
Stadshypotek AB	2,35%	2027-03-30	4 375 000	0
Stadshypotek AB	3,51%	2025-12-30	14 471 250	0
Stadshypotek AB	1,31%	2024-01-30	8 000 000	0
			83 598 962	0
Långfristig del			64 838 962	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 760 000	
Kortfristig del			18 760 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			3 973 800	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,75%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2023-12-31	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek AB	1,87%	2027-01-30	6 200 000	0	
Stadshypotek AB	0,7%	2024-10-30	1 760 000	0	
Stadshypotek AB	0,57%	2024-10-30	9 000 000	0	
Stadshypotek AB	0,82%	2027-10-30	9 000 000	0	
Stadshypotek AB	1,18%	2027-12-30	2 686 500	0	
Stadshypotek AB	1,31%	2028-06-01	3 233 750	0	
Stadshypotek AB	1,21%	2030-07-30	3 973 800	0	
Stadshypotek AB	0,86%	2026-01-30	990 019	0	
Stadshypotek AB	2,15%	2025-07-30	4 725 000	0	
Stadshypotek AB	2,52%	2027-07-30	1 200 000	0	
Stadshypotek AB	0,83%	2026-06-01	3 761 143	0	
Stadshypotek AB	0,85%	2026-07-30	2 000 000	0	
Stadshypotek AB	2,28%	2028-03-30	5 672 500	0	
Stadshypotek AB	2,27%	2028-03-30	2 550 000	0	
Stadshypotek AB	2,35%	2027-03-30	4 375 000	0	
Stadshypotek AB	3,51%	2025-12-30	14 471 250	0	
Stadshypotek AB	1,31%	2024-01-30	8 000 000	0	
			83 598 962	0	
Nästa års amortering av långfristig skuld				0	
Lån som ska konverteras inom ett år				18 760 000	
Kortfristig del				18 760 000	

Not 17		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31		2022-12-31	
<i>Övriga skulder</i>							
Momsskuld			6 794			4 229	
Källskatt			3 752			3 300	
Inre fond			138 548			141 933	
Övriga kortfristiga skulder			30 841			40 047	
<i>Summa Övriga skulder</i>			179 935			189 509	

Not 18		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31		2022-12-31	
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>							
Förutbetalda hyror och avgifter			-1 479 417			1 341 953	
Upplupna räntekostnader			-118 276			124 231	
Övriga upplupna kostnader			-894 110			613 074	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			-2 491 803			2 079 258	

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 Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga, org.nr. 716400-0429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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 Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Molin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BENGT OLOV LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 09:51:16



ANDERS NYGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 10:02:12



ANN-CHARLOTTE FORSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 10:56:50



PETER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 09:59:48



ANTON ÖHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 10:06:32



HANS HUZELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 11:35:53



GULL-BRITT HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 17:37:26



ANNA MOLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 09:35:05



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 21:06:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA MOLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 09:39:06



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 21:05:56



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.