



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 320 kr/kvm	 Investeringsbehov 366 kr/kvm	 Skuldsättning 8 916 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 217 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 107 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Docenten i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
320 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Årets sparande är något lägre än föregående år men klassifieras som högt enligt HSB:s riktvärde.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
366 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen av HSB Södeertörn. Enligt investeringsplanen utgör injustering av föreningens värmesystem samt byte av takpannor och takplåt de största investeringarna de närmaste fem åren.

NYCKELTAL



Skuldsättning
8 916 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens skuldsättning är normal enligt HSB:s riktvärden. Den fasta amorteringen är 250 000 per år och ingen extra amortering har gjorts under året.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt HSB:s skala. Genom att fördela lånens bindningstid över flera år får vi en jämnare snittränta.

NYCKELTAL



Energikostnad
217 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Docentens energikostnad har ökat och ligger något över HSB:s riktvärde. Ökningen är dock mindre än prisökningen från vår fjärrvärmeleverantör vilket visar att vårt arbete med energibesparing har gett resultat. Vi investerar också i ytterligare injustering av värmesystemet under kommande år för att sänka energikostnaden.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Docenten äger samtliga fastigheter.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 107 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Månadsavgiften till föreningen höjdes med 3% 2023. För att möta kommande kostnadshöjningar gjordes en ytterligare höjning med 3% inför 2024.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Docenten i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716418-7614 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Docenten 17		1989
Docenten 8		1989

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
165	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 581
114	garageplatser	0
7	lokaler (hyresrätt)	104
44	p-platser	0

Totalt 330 objekt **12 685**

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 1 rok, 50 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 47 st 3 rok, 11 st 4 rok, 3 st 5 rok, 1 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Pauli	Ordförande	2018-05-30	
Bertil Lennart Ebeling	Ledamot	2020-07-06	
Inger Andersson	Ledamot	2016-12-09	
Monica Mattisson	Ledamot	2022-05-25	2023-05-23
Kristina Bonander	Ledamot	2019-05-29	
Annika Clemes	Ledamot	2023-05-23	
Hasse Edqvist	Ledamot	2022-05-25	
Härje Widing	Ledamot	2023-05-23	
Hampus Billing	Ledamot	2021-05-25	
Joakim Darbom	Ledamot	2022-05-25	2023-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Ebeling, Eva Pauli, Hasse Edqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Bonander, Eva Pauli, Hasse Edqvist och Hampus Billing.

Revisorer har varit: Kerstin Granlund med Stefan Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Håkan Bonander (sammanställande), Lasse Nordgren samt Lars Erik Marti Ander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 50- årig underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-08.

Väsentliga avtal

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat nya avtal med HSB Södertörn avseende fastighetsskötsel, fastighetsteknik och skötsel av föreningens gårdar och grönområden.

Ändring stadgar

Föreningen har vid ordinarie och extra föreningsstämma antagit HSB nya normalstadgar.

Större projekt

På grund av det ökade kostnadsläget har fokus under verksamhetsåret lagts på besparingar, varför inga större projekt har genomförts.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Under räkenskapsåret har föreningen fortsatt att arbeta med energibesparande åtgärder.

Föreningen har under året fått elkostnadsstöd efter beslut av Skatteverket.

Aktiviteter för medlemmar

Föreningen har under året genomfört ett antal medlemsaktiviteter såsom vår- och höststädning, pub-kvällar och glögg på gården.

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört följande underhåll och investeringar:

Årtal	Ändamål
2023	Fortsatt arbete med energibesparingar.

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

Planerade åtgärder finansieras med budgeterade medel.

Årtal	Ändamål
2024	Byte kondensor/kompressorpaket och fläktaggregat till en estimerad kostnad på 785 tkr.
2024	Byte balkongräcken i aluminium med gallerräcke till en estimerad kostnad på 1 009 tkr.
2024	Injustering av föreningens värmesystem till en estimerad kostnad på 2 808 tkr.
2025	Byte entrépartier aluminium till en estimerad kostnad på 697 tkr.
2026	Omläggning asfalt till en estimerad kostnad på 1 319 tkr.
2027	Byte takpannor och takplåt till en estimerad kostnad på 2 807 tkr. Första delen.
2027	Byte av stuprör och hängrännor till en estimerad kostnad på 2 245 tkr. Första delen.
2028	Byte takpannor till en estimerad kostnad på 3 552 tkr. Andra delen.
2028	Byte av stuprör och hängrännor till en estimerad kostnad på 2 144 tkr. Andra delen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 215 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	320	367	399	450	436
Skuldsättning, kr/kvm	8 916	8 893	9 150	9 327	9 347
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 948	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	217	189	187	158	168
Årsavgifter, kr/kvm	1 107	1 074	1 074	1 074	1 074
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 201	1 142	1 128	1 129	1 141
Nettoomsättning, tkr	14 835	14 481	14 304	14 316	14 469
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2	1 480	-1 305	2 902	2 490
Soliditet, %	28	28	26	27	25

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 320 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 3%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 074 982	0	0	23 074 982
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 728 518	0	-1 211 374	10 517 144
S:a bundet eget kapital, kr	34 803 500	0	-1 211 374	33 592 126
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 137 876	1 465 300	1 211 374	10 814 550
Årets resultat, kr	1 465 300	-1 465 300	-2 310	-2 310
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 603 176	0	1 209 064	10 812 240
S:a eget kapital, kr	44 406 676	0	-2 310	44 404 366

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 1 211 374 kr

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 603 176
Årets resultat, kr	-2 310
Reservation till underhållsfond, kr	-0
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	1 211 374
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 812 240

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 812 240

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	14 834 804	14 481 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	323 899	10 166
Summa Rörelseintäkter		15 158 703	14 491 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 818 166	-7 430 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 840	-292 326
Personalkostnader	Not 6	-805 112	-675 322
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 832 046	-2 832 046
Summa Rörelsekostnader		-12 778 164	-11 230 592
Rörelseresultat		2 380 539	3 260 990
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 705	35 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 496 554	-1 830 993
Summa Finansiella poster		-2 382 849	-1 795 691
Resultat efter finansiella poster		-2 310	1 465 300
Resultat före skatt		-2 310	1 465 300
Årets resultat		-2 310	1 465 300

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	150 915 332	153 747 378
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		150 915 332	153 747 378

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

150 915 832 **153 747 878**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60	16 803
Övriga kortfristiga fordringar		3 173 163	2 047 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		567 505	574 751
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 740 728	2 638 989

Kassa och bank

Kassa och bank		5 044 265	3 952 499
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 044 265	3 952 499

Summa Omsättningstillgångar

8 784 992 **6 591 488**

Summa Tillgångar

159 700 825 **160 339 366**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 074 982	23 074 982
Fond för yttre underhåll	10 517 144	11 728 518
Summa Bundet eget kapital	33 592 126	34 803 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 814 550	8 137 876
Årets resultat	-2 310	1 465 300
Summa Fritt eget kapital	10 812 240	9 603 176

Summa Eget kapital

44 404 366	44 406 676
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	112 312 500	89 562 500
Summa Långfristiga skulder		112 312 500	89 562 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		250 000	23 250 000
Leverantörsskulder		1 029 597	1 310 360
Skatteskulder		50 694	39 144
Övriga kortfristiga skulder		101 588	82 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 552 080	1 688 139
Summa Kortfristiga skulder		2 983 959	26 370 191

Summa Skulder

115 296 459	115 932 691
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

159 700 825	160 339 367
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 380 539 3 260 991

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 832 046 2 832 046

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 832 046 2 832 046

Erhållen ränta 113 705 35 302

Erlagd ränta -2 513 463 -1 814 084

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 812 827 4 314 255

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -187 248 -156 134

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -369 323 260 409

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-556 571 104 275

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 256 256 4 418 529

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -4 211 108

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -4 211 108

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -250 000 -3 250 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-250 000 -3 250 000

Årets kassaflöde

2 006 256 -3 042 579

Likvida medel vid årets början

5 928 513 8 971 092

Likvida medel vid årets slut

7 934 769 5 928 513

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.

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	96 000 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	13 920 048	13 514 748
	Hyror lokaler	64 822	62 251
	Hyror garage och parkeringsplatser	682 539	673 103
	Hyror förbrukningsbaserad	41 883	34 902
	Hyror övrigt	3 600	3 600
	Övriga primära intäkter	150 081	219 494
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 862 973	14 508 098
	Hyresbortfall	-28 169	-26 682
	<i>Summa</i>	-28 169	-26 682
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 834 804	14 481 416
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	83 157	10 166
	Övriga sekundära intäkter	240 742	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	323 899	10 166
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-1 389 982	-1 392 895
	Snö och halk-bekämpning	-116 784	-59 706
	Reparationer	-583 032	-718 275
	Planerat underhåll	-1 211 374	-343 015
	Försäkringskostnader	-402 609	-115 926
	El	-1 020 323	-621 797
	Uppvärmning	-1 301 276	-1 345 808
	Vatten	-411 789	-431 358
	Sophämtning	-433 023	-373 773
	Fastighetsförsäkring	-255 497	-156 453
	Kabel-TV och bredband	-522 903	-522 115
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-296 305	-284 755
	Förvaltningsavtalskostnader	-683 367	-778 217
	Övriga driftkostnader	-189 901	-286 805
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 818 166	-7 430 898

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	-31 137	-23 176
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-70 781	-82 444
	Administrationskostnader	-61 862	-54 012
	Extern revision	-19 250	-15 175
	Medlemsavgifter	-91 625	-81 550
	Föreningsverksamhet	-34 190	-31 816
	Övriga förvaltningskostnader	-13 995	-4 154
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-322 840	-292 326
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-436 557	-392 314
	Revisionsarvode	-13 703	-13 163
	Övriga arvoden	-183 921	-138 357
	Sociala avgifter	-162 306	-127 292
	Övriga personalkostnader	-8 625	-4 196
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-805 112	-675 322
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>		
	Nedskrivningar av byggnader	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-2 807 731	-2 807 731
	Avskrivning på markanläggning	-24 315	-24 315
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 832 046	-2 832 046

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	176 740 870	172 529 762
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 279 580	16 279 580
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	463 895	463 895
	Årets investeringar	0	4 211 108
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	193 484 345	193 484 345
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 736 967	-36 904 921
	Årets avskrivningar	-2 832 046	-2 832 046
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-42 569 013	-39 736 967
	<i>Utgående redovisat värde</i>	150 915 332	153 747 378
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	161 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 279 000	3 279 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	133 000	133 000
	<i>Summa</i>	236 412 000	236 412 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	144 629 000	144 629 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	144 629 000	144 629 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	366 920	366 920
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	366 920	366 920
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-366 920	-366 920
	Årets avskrivningar	0	0
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-366 920	-366 920
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 10 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>
SBAB	1,02%	2026-01-12	13 750 000	0
SBAB	3,98%	2028-03-17	23 000 000	0
SBAB	3,03%	2027-04-16	21 812 500	250 000
SBAB	4,37%	2025-11-17	26 500 000	0
SBAB	1,14%	2025-02-14	27 500 000	0
			112 562 500	250 000

Långfristig del	112 312 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	250 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 180 609	1 190 213
Upplupna räntekostnader	0	16 909
Övriga upplupna kostnader	371 471	481 017
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 552 080	1 688 139

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 Docenten i Huddinge, org.nr. 716418-7614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Docenten i Huddinge 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Docenten i Huddinge 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Granlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

EVA PAULI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 13:56:37



ANNIKA CLEMES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:57:06



BERTIL LENNART EBELING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 17:54:57



HÄRJE WIDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 22:01:55



HASSE EDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 06:37:48



HAMPUS BILLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:34:47



INGER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:25:46



KRISTINA BONANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 13:36:15



KERSTIN GRANLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:22:38



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 17:08:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KERSTIN GRANLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:23:43



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 17:08:04



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.