



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Västliden i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Västliden i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-1570 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sirius 57		1983

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 048
52	p-platser	0
122	garageplatser	0
1	föreningslokal	108
Totalt 297 objekt		13 156

Föreningens lägenheter fördelas på: 122 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Botkyrka Sirius GA:1	G:A	716417-2038		Parkeringsdäck med belysningsanordning mm, Körytor, Gångytor, Trappor, Markytor, Planteringar, Utrymme för elcentral, Kvartersbelysning samt dagvattenledning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jessica Brozin	Ordförande	2016-06-09	
Bitte Sehlin	Ledamot	2020-05-28	
Ulrica Söder	Ledamot	2016-06-09	
Raffaele Mandoli	Ledamot	2013-05-29	
Mattias Lindgren	Ledamot	2016-06-09	
Vural Ömer Peker	Ledamot	2021-05-31	2023-02-18
Sandra Sosa Jonsson	Ledamot	2022-05-31	
Robin Birgestam	Ledamot	2023-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ulrika Söder, Bitte Sehlin och Raffaele Mandoli.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrica Söder, Jessica Brozin, Raffaele Mandoli och Mattias Lindgren.

Revisor har varit Camilla Lif vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Jan Andersson (sammankallande) och Jerry Ljungbeck, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En förändring av årsavgiften med +4 % genomfördes per 2023-01-01.

En ytterligare förändring av årsavgiften med +4% har registrerats per 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar

2023 Målning av 63 radhus och förråd

2023 Installation av ytterligare 4 laddpunkter

Årtal	Ändamål
2022	Ny stödmur baksida 207-217
2022	Renovering fallskyddsunderlag lekplatsen Borgen
2022	Installation av ytterligare 12 laddpunkter
2021	Installation av mekaniska radonåtgärder vid 6 lägenheter
2021	Installation av uppgångsstegar och gångbryggor för att klara fallsäkerhetskrav vid arbete på radhusens tak
2021	Installation av nockband och byte av nockpannor på radhustak och förrådskak
2021	Bekämpning av mossa och algpåväxt på betongtakpannor
2021	Byte av värmeväxlare för tappvarmvatten i undercentral
2021	Installation av 2st inomhustemperaturgivare i varje radhus
2021	Nytt löpband till föreningens gym
2021	Installation av ytterligare 8 laddpunkter
2020	Nya energideklarationer av föreningens byggnader
2020	Installation av ytterligare 4 laddpunkter
2020	Framtagning av gestaltungsprogram för föreningens 5 olika grön- och lekrområden
2020	Ombyggnation av grönstruktur och lekutrustning vid blå och röda lekplatsen
2020	komplettering av SMART-boxar för gnagarbekämpning
2020	OVK och sotning
2020	Installation av el-laddningsinfrastruktur i föreningens garage - 11 laddpunkter
2019	Installation av vattenläckagelarm under diskbänk i samtliga lägenheter
2019	Färdigställande av markentreprenad slutligen innefattande 37 punkter i föreningens utemiljö
2018	Stamspolning och statuskontroll avloppsnät
2018	Radonmätning av lägenheter
2017	Byte av resterande 66 st garageportar i föreningens garage
2017	Utbyte av områdets strålkastare till ledstrålkastare
2017	Utbyte av sopskåp från trä till betongskåp
2016	Renovering av betonggaragelänga samt byte av 20st garageportar i längan
2016	Byte av pumpar i undercentral
2015	Byte av områdesbelysning till LED-armaturer
2015	Ommålning av garagelängor
2014	Upplåtande av ledningsrätt till Botkyrka stadsnät för indragning av fibernät
2014	Återställning av takstolar på inredda vindar
2014	Reparation av tak på 2-våningshus
2013-2014	OVK och sotning
2013	Stamspolning och statuskontroll avloppsnät
2012	Gymutrustning till föreningshuset
2011-2012	Ommålning fasader radhus och förråd

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av 63 radhus, garagelängor och plank mot solskensvägen
2024	Målning garagelängor
2025	Ombyggnad och uppdelning av undercentral i 2 försörjningsområden
2025	Betongförsegling takpannor
2027	Byte fönster

Inför ommålningen har medel sparats och en extra amortering om 2 000 000 kr genomfördes 2019 som del i finansieringen. På extrastämman den 19 oktober 2022 beslutades att föreningen vid kommande ommålning av fasader ska köpa in ommålningstjänsten i sin helhet.

I samband med fastställande av budget för 2023 gjordes bedömningen att föreningen behöver låna upp medel för att hantera likviditeten i samband med kommande målningkostnader. Under slutet av 2023 togs ett lån om 2mkr upp för att stärka föreningens likviditet.

I budgetarbetet för 2024 konstaterades att det kommer behövas ytterligare lån för att säkerställa finansiering av färdigställande av ommålning. Styrelsen har även valt att tidigarelägga ommålning av garagelängor samt föreningens olika plank för att få all målning hanterad under samma entreprenad. Detta tillkommande arbete behöver också finansieras.

Föreningen har under 2022, i dialog med en VVC-konsult, konstaterat att det finns ett större utredningsbehov för att ta reda på vilka arbeten på föreningens uppvärmningssystem som genomförts under 2000-talet samt kartlägga vilka ledningar som eventuellt inte bytts. Ytterligare statusutredningar kommer genomföras under 2024 för att se över behovet av åtgärder samt klarlägga när i tid åtgärder krävs. Dessutom kommer en uppskattning göras av vilka kostnader som detta innebär.

Det behov av byten av fönster som finns inom kommande 5-årsperiod kommer också innebära ett behov av ökad belåningsgrad.

Arbete med att ta fram nyttjanderättsavtal för lägenheternas uteplatser har pågått under de senaste åren. Styrelserna har lagt mycket tid på att få arbetet helt klart. De flesta lägenheter har gällande avtal, dock saknar enskilda lägenheter fortfarande avtal och en sista arbetsinsats för att färdigställa dessa kommer ske under 2024.

Sedan 2019 har föreningen en kostnadsneutral lösning för installation av laddboxar i de garage som varje boende disponerar med benefik nyttjanderätt. Laddboxarna finansieras så att de som installerat själva bär kostnaden för installationen av boxen samt de driftskostnader som boxen medför och betalar för den el de förbrukar. Installationen sker på det motorvärmarsystem som föreningen haft sedan tidigare. I vissa av de olika grupperna börjar dock maxkapaciteten bli nådd. Föreningen behöver därav se över alternativ för att kunna fortsätta erbjuda tjänster till de som ännu inte installerat och som då önskar möjligheten att få box installerad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 207 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 208.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	257	325	299	315	320
Skuldsättning, kr/kvm	4 508	4 461	4 530	4 634	4 776
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 508	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	190	165	159	147	144
Årsavgifter, kr/kvm	858	825	825	825	825
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	884	848	836	832	839
Nettoomsättning, tkr	11 440	10 979	10 994	10 950	10 950
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 362	2 267	-360	2 510	2 731
Soliditet, %	29	28	26	26	23

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

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 791 600	0	0	3 791 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 706 894	0	517 437	6 224 331
S:a bundet eget kapital, kr	9 498 494	0	517 437	10 015 931
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 284 821	2 263 056	-517 437	14 030 440
Årets resultat, kr	2 263 056	-2 263 056	1 362 188	1 362 188
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 547 877	0	844 751	15 392 628
S:a eget kapital, kr	24 046 371	0	1 362 188	25 408 559

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 729 000 kr samt ianspråktagande skett med 211 563 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	14 547 877
Årets resultat, kr	1 362 188
Reservation till underhållsfond, kr	-729 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	211 563
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 392 628

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 392 628

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	11 440 319	10 979 037
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 052	81 352
Summa Rörelseintäkter		11 533 371	11 060 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 791 522	-5 837 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 560	-322 102
Personalkostnader	Not 6	-223 155	-231 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 781 491	-1 796 244
Summa Rörelsekostnader		-8 965 727	-8 187 957
Rörelseresultat		2 567 643	2 872 432
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 581	5 515
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 221 035	-614 890
Summa Finansiella poster		-1 205 454	-609 375
Resultat efter finansiella poster		1 362 190	2 263 056
Resultat före skatt		1 362 190	2 263 056
Årets resultat		1 362 190	2 263 056

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	78 137 844	79 847 102
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	61 349	78 232
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	5 385 311	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		83 584 504	79 925 334

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

83 585 004 **79 925 834**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	33 058
Övriga kortfristiga fordringar		2 797 825	4 223 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	428 870	582 396
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 226 695	4 838 547

Kassa och bank

Kassa och bank		24 186	28 408
<i>Summa Kassa och bank</i>		24 186	28 408

Summa Omsättningstillgångar

3 250 881 **4 866 954**

Summa Tillgångar

86 835 885 **84 792 788**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 791 600	3 791 600
Fond för yttre underhåll	6 224 331	5 706 894
Summa Bundet eget kapital	10 015 931	9 498 494

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 030 440	12 284 821
Årets resultat	1 362 190	2 263 056
Summa Fritt eget kapital	15 392 630	14 547 877

Summa Eget kapital

25 408 561 24 046 371

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 443 621	35 025 294
Summa Långfristiga skulder		40 443 621	35 025 294

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 369 154	23 180 496
Leverantörsskulder		540 025	828 793
Skatteskulder	Not 16	146 402	103 086
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	235 144	258 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 692 978	1 350 216
Summa Kortfristiga skulder		20 983 703	25 721 125

Summa Skulder

61 427 324 60 746 419

Summa Eget kapital och skulder

86 835 885 84 792 790

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 567 643	2 872 432
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 781 491	1 796 244
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 781 491	1 796 244
Erhållen ränta	15 581	5 999
Erlagd ränta	-1 214 986	-596 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 149 730	4 077 708
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	153 204	-410 879
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	67 871	-261 292
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	221 075	-672 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 370 805	3 405 537
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 440 659	-1 387 658
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 440 659	-1 387 658
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	606 985	-1 382 272
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	606 985	-1 382 272
Årets kassaflöde	-1 462 870	635 607
Likvida medel vid årets början	3 917 674	3 282 066
Likvida medel vid årets slut	2 454 804	3 917 674

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	60 582 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	11 192 700	10 762 416
	Hyror garage och parkeringsplatser	99 840	99 840
	Övriga primära intäkter	151 939	118 221
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 444 479	10 980 477
	Hysesbortfall	-4 160	-1 440
	<i>Summa</i>	-4 160	-1 440
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 440 319	10 979 037
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	14 796	0
	Övriga sekundär intäkter (varav elstöd 33 179 kr)	78 256	81 352
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	93 052	81 352
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-800 192	-664 869
	Snö och halk-bekämpning	-345 463	-277 264
	Reparationer	-278 262	-208 877
	Planerat underhåll	-211 562	-210 292
	Försäkringsskador	-211 372	-62 971
	EI	-247 649	-146 688
	Uppvärmning	-1 727 310	-1 556 291
	Vatten	-508 847	-466 426
	Sophämtning	-236 295	-243 157
	Fastighetsförsäkring	-318 545	-304 443
	Kabel-TV och bredband	-138 014	-133 335
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 142 301	-1 091 502
	Förvaltningsavtalskostnader	-625 710	-467 491
	Övriga driftkostnader	0	-4 288
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 791 522	-5 837 894

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	-21 038	-45 630
	Administrationskostnader	-42 072	-49 461
	Extern revision	-12 000	-12 000
	Konsultkostnader	0	-137 794
	Medlemsavgifter	-69 050	-61 340
	Föreningsverksamhet	-18 338	-13 993
	Övriga förvaltningskostnader	-7 063	-1 883
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-169 560	-322 102
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-165 960	-171 580
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-3 000	-5 000
	Sociala avgifter	-51 195	-52 137
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-223 155	-231 717
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-1 312 083	-1 321 551
	Avskrivning på markanläggning	-399 923	-399 923
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-69 485	-74 770
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 781 491	-1 796 244
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 183	2 938
	Ränteintäkter HSB bunden placering	5 625	2 545
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 773	32
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 581	5 515

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 220 253	-613 840
	Övriga räntekostnader	-782	-1 050
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 221 035	-614 890
Not 10	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 010 397	91 635 153
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 000 000	9 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 267 202	5 956 987
	Årets investeringar	55 346	1 473 856
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-147 879
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	359 482
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	108 332 945	108 277 599
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 430 493	-26 693 131
	Årets avskrivningar	-1 764 608	-1 774 077
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	36 715
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-30 195 101	-28 430 493
	<i>Byggnader</i>	78 137 844	79 847 106
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	139 482 000	139 482 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	96 555 000	96 555 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	236 037 000	236 037 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 763 100	77 763 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	77 763 100	77 763 100

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	311 349	326 349
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	-15 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	311 349	311 349
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-233 117	-225 948
	Årets avskrivningar	-16 883	-22 169
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	15 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-250 000	-233 117
	<i>Utgående redovisat värde</i>	61 349	78 232
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	334 513
	Årets investering målning	5 385 311	24 969
	Omklassificering till byggnad	0	-359 482
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 385 311	0
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	428 870	582 396
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	428 870	582 396

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	4,72%	2024-03-05	2 000 000	16 000
Stadshypotek AB	4,17%	2028-03-01	2 426 748	350 000
Stadshypotek AB	4,17%	2028-03-01	10 322 935	250 252
Stadshypotek AB	0,9%	2025-06-01	394 875	40 500
Stadshypotek AB	0,9%	2025-06-01	1 409 222	0
Stadshypotek AB	0,9%	2025-06-01	5 797 816	0
SBAB	3,93%	2026-11-17	9 037 810	220 500
Stadshypotek AB	0,86%	2024-09-01	2 155 668	230 000
Stadshypotek AB	0,86%	2024-09-01	5 000 000	0
SBAB	0,72%	2024-12-11	2 746 192	79 695
SBAB	1,01%	2026-09-25	7 750 000	100 000
SBAB	1,12%	2025-05-09	4 338 274	72 807
Stadshypotek AB	1,59%	2024-03-01	5 433 235	60 876
			58 812 775	1 420 630
Långfristig del			40 443 621	
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 034 059	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 335 095	
Kortfristig del			18 369 154	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 420 630	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			5 682 520	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,29%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Skatteskulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	146 402	103 086
<i>Summa Skatteskulder</i>	146 402	103 086

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	21 000	18 900
Momsskuld	0	16 148
Källskatt	50 180	47 969
Inre fond	163 964	168 055
Övriga kortfristiga skulder	0	7 462
<i>Summa Övriga skulder</i>	235 144	258 534

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	937 950	926 374
	Upplupna räntekostnader	73 619	67 570
	Övriga upplupna kostnader	681 409	356 272
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 692 978	1 350 216

Not 19 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Västliden i Tullinge, org.nr. 712800-1570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Västliden i Tullinge för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Lif
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JESSICA BROZIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 21:47:13



MATTIAS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 09:43:03



RAFFAELE MANDOLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 20:43:33



ULRICA SÖDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 19:42:57



BITTE SEHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 11:26:47



SANDRA SOSA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:19:42



ROBIN BIRGESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 14:55:57



CAMILLA LIF

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:00:17



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:15:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CAMILLA LIF

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:07:04



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:15:52



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.