



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716418-6939 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Minneberg 1-5 (antal Objekt 5)	1985-01-01	1985

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. 2024-01-31. Från och med 2024-02-01 är föreningen försäkrade i IF.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	1 393
304	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 211
4	p-platser	0
Totalt 312 objekt		23 604

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 90 st 2 rok, 134 st 3 rok, 66 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Minneberg GA:1	G:A	716418-9693	0 / 0	Panncentral med tillbehör (mt), Värmedistributionssystem mt, Sopsugcentral mt, Sopsugsystem mt, Centralantennanl mt, Parkeringsanl mt inkl markparkering, Föreningslokaler mt samt lekya inom minneberg 5 och svartvik 1, Grovsoprum m tillh anordn, Anordn för laddn av elfordon mt

Totalt 1 objekt**Minnebergs Samfällighetsförening**

Bostadsrättsföreningarna Svartvik, Tangen, Tranan och Sandvik är medlemmar i Minnebergs samfällighetsförening. Den har till uppgift att ansvara för anläggningar och lokaler som är gemensamma för de fyra föreningarna. Således ansvarar samfälligheten för värmedistribution, sopsug, grovsoprum, parkeringsgarage, kabel-TV, badbrygga samt föreningslokalerna Bad- och Båtviken.

De två parkeringsgaragen har 528 bilplatser varav 508 är uthyrda och övriga i huvudsak är gästplatser. Samfällighetens ursprungliga investeringar samt driftkostnader, inklusive periodiskt underhåll, fördelas på de fyra bostadsrättsföreningarna efter fasta fördelningstal. Brf Tangens andel är 33,021 procent.

Samfälligheten samordnar och utvecklar fritidsverksamheten i Minneberg såsom hobbyverksamhet, verksamhet för barn och ungdom, omsorg och trygghet samt trivselarrangemang. Exempel på fritidsverksamhet är bridge, foto, pingis, snickeri, vävning och gym.

Inom Minnebergs samfällighetsförening har Brf Tangen under 2023 bidragit till planerat underhåll av panncentralen, avtalat om anslutning till fjärrvarmenätet samt upphandlat förvaltningsavtalet för samtliga föreningar, eftersom förvaltningsavtalet med HSB upphörde från och med årsskiftet 2023/2024. En gemensam arbetsgrupp med representanter från alla föreningar i Minneberg har arbetat med att inhämta anbud från flera bolag. Efter en granskning av alla alternativ har Fastighetsägarna Service AB valts som ny förvaltare från och med den 1 januari 2024.

Tangens representanter i Minnebergs Samfällighetsförening har under 2023 varit:

Januari-Maj
Lisette Ahlgren
Simon Cardell
Elisabet Boberg
Erik Jandorff

Juni - December
Erik Jandorff
Elisabet Boberg
Kerstin Ivansson
Tamman Tounsi

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lisette Ahlgren	Ordförande	2022-05-24	2023-05-16
Erik Jandorff	Ordförande	2023-05-16	
Erik Jandorff	Ledamot	2021-05-21	2023-05-16
Tammam Tounsi	Ledamot	2023-05-16	
Elisabet Boberg	Ledamot	2022-05-24	2023-07-10
Kerstin Ivansson	Ledamot	2023-05-16	
Helena Österberg	Ledamot	2022-05-24	
Johan Juffermans	Ledamot	2022-05-24	
Johan Hofgren	Ledamot	2021-05-21	2023-05-16
Seve Jan van der Graaf	Ledamot	2022-05-24	
Simon Cardell	Ledamot	2022-05-24	2023-05-16
Olivia Eklund	Ledamot	2022-01-04	
Richard Donselius	Ledamot	2023-05-16	2023-08-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Jandorff, Seve van der Graaf, Helena Österberg och Johan Juffermans.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Ivansson, Helena Österberg, Johan Hofgren, Lisette Ahlgren, Seve Jan van der Graaf och Erik Jandorff.

Revisorer har varit: Ann Rosenbeck med Olof Nevenius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Maria Forstén, Katarina Pousette och Rolf Lindblad valda vid föreningsstämman.

Styrelsen har beslutat att utse Curt Cederborg som sakkunnig till styrelsen från och med den 23 oktober 2023 fram till den ordinarie föreningsstämman i 2024.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 106 röstberättigade medlemmar varav 29 genom fullmakt. Extra stämma hölls 2023-11-09. På extra stämman deltog 63 röstberättigade medlemmar varav 4 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts 10% per 2023-01-01 samt 5% per 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

Bromma Stadsdelsförvaltning har i december 2022 sagt upp hyresavtalet för Förskolan Slingan i port 53, och avtalet löpte ut den 31:a augusti 2023. Föreningen har under 2023 granskat möjligheterna för den lokalen. Bromma stadsdelsförvaltning hyr fortfarande en lokal i port 89. Den lokalen har föreningen i slutet av året sagts upp för vilkorsändring.

Föreningen har tillsammans med de andra föreningarna i Minneberg genom samfälligheten ingått ett nytt förvaltningsavtal per 2024-01-01 med Fastighetsägarna Service AB.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Målning av källargångar och förrådsutrymmen
2023	Installation av brytskydd samt ommålning av förrådsdörrarna.
2023	Återställande av markytan mellan port 71-73
2022	Skyddsrum: Översyn av skyddsrum
2022	Avlopp: Stamspolning med filmning
2022	Utemiljö: Låsbara grindar till innergårdar installerade
2022	Ventilation: Åtgärdat ventilationssystem i förskolor
2022	Utemiljö: Återställande av markyta där utdömd gunga stått på innergården 59-71
2022	Ventilation: OVK avslutad och godkänd
2021	Ventilation: OVK fortsätter med nödvändiga åtgärder
2021	Hissar: Renovering av 10st hissar
2021	Utemiljö: Renovering av ruttna spaljéer samt flytt av felaktigt placerad spaljé vid port 75
2020	Tak: Byte avnockband på taken samt nya underlagsmaterial i rännalarna
2020	Gemensamma utrymmen: Översyn av luckor till sopnedkast samt byte av tätningsslister på densamma
2020	Utemiljö: Renovering av spaljé vid port 69 samt en ny spaljé vid port 71
2020	Utemiljö: Nytt staket vid port 59
2020	Ventilation: Start av OVK
2020	Brand: Brandvarnare utdelade till alla lägenheter
2020	Brand: Brandsläckare installerade i samtliga portar
2020	Gästlägenhet: Renovering av uthyrningslägenheten i port 73
2020	Gemensamma utrymmen: Byte av belysning i källare och vindsförråd
2019	Ventilation: Montering av nya fläktar i ventilationen
2019	Gemensamma utrymmen: Uppdatering av tvättmaskiner till varmvattenanslutning
2019	Byggnad: Byte av 6st rökluckor till skyddsrum
2018	Vatten: Legionellasanering
2018	Vatten: Injustering av handdukstorkar
2017	Fasad: Plåtarbeten på fasad
2016	Tak: Renovering av gångbroar och snörasskydd på taken
2016	Gemensamma utrymmen: Slipning av golv i samtliga trapphus
2005-2015	Gemensamma utrymmen: Renovering av samtliga tvättstugor
2014	Ventilation: OVK
2014	Vatten: Vattenventiler utbyta i samtliga badrum
2013-2014	Fasad: Tvätt av fasader och balkonger som vetter mot sjön
2009-2011	Fasad: Fasadfogar mellan betongelementen byttes ut
2009	Energi: Upprättande av energideklaration
2006	Byggnad: Radonmätning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2025-2030	Renovering av de återstående 6 hissarna
2030-2035	Omläggning av tak och nytt undertak
2030-2040	Fasadrenovering
2040-2050	Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 419 och under året har det tillkommit 43 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 421.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	265	164	208	252	212
Skuldsättning, kr/kvm	5 577	5 654	5 721	5 801	5 881
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 923	6 009	6 094	6 180	6 265
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	170	203	174	136	155
Årsavgifter, kr/kvm	722	656	625	625	625
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	82	84	83	82
Totala intäkter, kr/kvm	855	754	704	708	719
Nettoomsättning, tkr	18 889	17 748	16 600	1 624	16 584
Resultat efter finansiella poster, tkr	-208	-686	-5 470	-2 408	1 644
Soliditet, %	26	26	26	28	29

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Resultatet har dock förbättrats avsevärt under de senaste tre åren. Dessutom har föreningen en god relation med sina finansieringspartners och har amorterat i linje med sina avskrivningar sedan 2005. Därför bedömer föreningen att möjligheterna för framtida finansiering, om det skulle behövas, är mycket goda.

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 5%.

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	23 970 050	0	0	23 970 050
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 861 027	0	0	4 861 027
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 891 888	0	3 205 410	13 097 298
S:a bundet eget kapital, kr	38 722 965	0	3 205 410	41 928 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 393 606	-686 492	-3 205 410	6 501 704
Årets resultat, kr	-686 492	686 492	-208 331	-208 331
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 707 114	0	-3 413 741	6 293 373
S:a eget kapital, kr	48 430 079	0	-208 331	48 221 748

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7 761 558 kr samt ianspråktagande skett med 4 556 148 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	9 707 114
Årets resultat, kr	-208 331
Reservation till underhållsfond, kr	-7 761 558
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 556 148
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 293 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 293 373

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	18 888 741	17 422 700
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 268 177	325 528
Summa Rörelseintäkter		20 156 918	17 748 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 610 424	-14 621 839
Övriga externa kostnader	Not 5	-555 225	-572 897
Personalkostnader	Not 6	-665 382	-584 193
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 909 655	-1 909 655
Summa Rörelsekostnader		-17 740 686	-17 688 584
Rörelseresultat		2 416 233	59 644
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	145 477	43 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 770 041	-789 853
Summa Finansiella poster		-2 624 564	-746 136
Resultat efter finansiella poster		-208 331	-686 492
Resultat före skatt		-208 331	-686 492
Årets resultat		-208 331	-686 492

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	172 552 419	174 451 644
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	62 580	73 010
Summa Materiella anläggningstillgångar		172 614 999	174 524 654

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 258	1 258
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 258	1 258

Summa Anläggningstillgångar

172 616 258 174 525 912

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		136 084	3 912
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 355 471	5 028 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	220 051	1 134 821
Summa Kortfristiga fordringar		3 711 606	6 167 310

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	7 000 000	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		7 000 000	6 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	2 099 159	187 341
Summa Kassa och bank		2 099 159	187 341

Summa Omsättningstillgångar

12 810 764 12 354 652

Summa Tillgångar

185 427 022 186 880 564

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 831 077	28 831 077
Fond för yttre underhåll	13 097 298	9 891 888
Summa Bundet eget kapital	41 928 375	38 722 965

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 501 704	10 393 606
Årets resultat	-208 331	-686 492
Summa Fritt eget kapital	6 293 373	9 707 114

Summa Eget kapital

48 221 748

48 430 079

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 255 903	72 704 029
Summa Långfristiga skulder		39 255 903	72 704 029

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	92 308 498	60 760 372
Leverantörsskulder		90 086	541 803
Skatteskulder		241 869	155 038
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	133 307	256 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	5 175 611	4 032 269
Summa Kortfristiga skulder		97 949 371	65 746 456

Summa Skulder

137 205 274

138 450 485

Summa Eget kapital och skulder

185 427 022

186 880 564

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 416 233	59 644
-----------------	-----------	--------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 909 655	1 909 655
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	108 836	43 717
----------------	---------	--------

Erlagd ränta	-2 600 761	-633 247
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	819 102	-84 629
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	485 509	-289 513
---	---------	----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 304 611	-374 142
--	------------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 900 000	-1 900 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 900 000	-1 900 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	11 213 798	12 108 172
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	12 452 372	11 213 798
-------------------------------------	-------------------	-------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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	125 277 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	16 032 853	14 570 240
	Hyror lokaler	2 787 380	2 595 234
	Hyror garage och parkeringsplatser	111 709	89 709
	IMD	4 860	4 860
	Hyror övrigt	7 750	7 800
	Övriga primära intäkter	181 327	155 587
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 125 879	17 423 430
	Hyresbortfall	-237 138	-730
	<i>Summa</i>	-237 138	-730
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 888 741	17 422 700
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	280 832	325 528
	Övriga sekundära intäkter	987 345	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 268 177	325 528
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 837 064	-2 576 912
	Snö och halk-bekämpning	-160 882	-210 704
	Reparationer	-1 360 403	-1 824 761
	Planerat underhåll	-4 556 148	-2 656 512
	Försäkringsskador	-126 405	-1 099 162
	El	-581 635	-657 091
	Uppvärmning	-2 832 141	-3 599 091
	Vatten	-604 854	-536 658
	Fastighetsförsäkring	-428 545	-372 648
	Kabel-TV och bredband	-702	-780
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-905 824	-884 544
	Förvaltningsavtalskostnader	-210 571	-202 976
	Övriga driftkostnader	-5 250	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 610 424	-14 621 839

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	-46 155	-841
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-49 735	-24 576
	Administrationskostnader	-115 216	-108 227
	Extern revision	-31 125	-30 875
	Konsultkostnader	-92 250	0
	Medlemsavgifter	-87 040	-87 040
	Föreningsverksamhet	-43 221	-32 886
	Övriga förvaltningskostnader	-90 483	-288 452
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-555 225	-572 897
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-25 000	-10 000
	Övriga arvoden	-487 800	-462 200
	Sociala avgifter	-152 582	-111 993
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-665 382	-584 193
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	2 089	1 638
	Ränteintäkter HSB bunden placering	127 402	41 505
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 987	574
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	145 477	43 717
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	-2 769 307	-791 334
	Övriga räntekostnader	-734	1 481
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 770 041	-789 853

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	192 413 170	192 413 170
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 770 000	16 770 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	19 004	19 004
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	209 202 174	209 202 174
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 750 530	-32 851 305
	Årets avskrivningar	-1 899 225	-1 899 225
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 649 755	-34 750 530
	<i>Utgående redovisat värde</i>	172 552 419	174 451 644
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	305 000 000	305 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 940 032	20 940 032
	Taxeringsvärde mark - bostäder	383 000 000	383 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	21 336 736	21 336 736
	<i>Summa</i>	730 276 768	730 276 768
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	172 483 000	172 483 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	172 483 000	172 483 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	104 300	104 300
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	104 300	104 300
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 290	-20 860
	Årets avskrivningar	-10 430	-10 430
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 720	-31 290
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 580	73 010
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	758	758
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 258	1 258

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 353 214	5 026 457
	Övriga fordringar	2 257	2 120
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 355 471	5 028 577
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	36 641	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 410	1 134 821
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	220 051	1 134 821
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	5 000 000	6 000 000
	Övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	7 000 000	6 000 000
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Plusgiro/Bankgiro	5 000	5 001
	Bankkonto 1	286 041	177 458
	Bankkonto 2	1 803 114	0
	Bankkonto 3	4 754	4 636
	Bankkonto 4	250	246
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 099 159	187 341

Not 16 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	0,63%	2024-01-30	14 952 405	1 275 000
Stadshypotek AB	0,51%	2025-01-30	20 000 000	0
Nordea	4,57%	2024-10-30	37 751 624	625 000
Nordea	4,76%	2024-09-20	39 604 469	0
Nordea	4,7%	2025-09-17	19 255 903	0
			131 564 401	1 900 000

Långfristig del	39 255 903
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	92 308 498
Kortfristig del	92 308 498
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 900 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 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	0,63%	2024-01-30	14 952 405	1 275 000
Stadshypotek AB	0,51%	2025-01-30	20 000 000	0
Nordea	4,57%	2024-10-30	37 751 624	625 000
Nordea	4,76%	2024-09-20	39 604 469	0
Nordea	4,7%	2025-09-17	19 255 903	0
			131 564 401	1 900 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	92 308 498
Kortfristig del	92 308 498

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	37 500	37 500
Övriga kortfristiga skulder	95 807	219 474
<i>Summa Övriga skulder</i>	133 307	256 974

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 803 114	2 160 539
	Upplupna räntekostnader	424 913	255 633
	Övriga upplupna kostnader	2 947 584	1 616 097
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 175 611	4 032 269

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tangen i Stockholm, org.nr. 716418-6939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tangen i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tangen i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann Rosenbeck
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ERIK JANDORFF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:15:30



TAMMAM TOUNSI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:57:01



HELENA ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 20:34:41



JOHAN JUFFERMANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:31:54



SEVE JAN VAN DER GRAAF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:27:34



KERSTIN IVANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:29:57



OLIVIA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 15:06:29



ANN ROSENBECK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:52:33



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 07:22:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANN ROSENBECK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:46:36



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 07:22:43



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.