



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 716417-4109 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dragonen 1	1962-01-01	1962

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
12	lokaler (hyresrätt)	1 204
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	417
139	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 874
172	garageplatser	0
2	p-platser	0
<b>Totalt 326 objekt</b>		<b>11 495</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 25 st 2 rok, 61 st 3 rok, 12 st 4 rok, 13 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rikard Bengtsson	Ordförande	2017-05-25	
Roland Johansson	Ledamot	2020-11-11	
Bernt Jakobson	Ledamot	2021-05-17	2023-05-01
Christine Thörn	Ledamot	2019-06-12	
Markus Lidfeldt	Ledamot	2023-05-01	
Annica Hjorth	Ledamot	2023-05-01	2023-09-06
Magnus Saari	Ledamot	2020-06-25	2023-09-06
Ellica Plymoth	Ledamot	2023-05-01	2023-09-06
Jenny Ann Ax:Son Johnson	Ledamot	2022-05-19	2023-05-01
Jenny Ann Ax:Son Johnson	Suppleant	2023-09-06	
Per Åke Nyberg	Ledamot	2022-05-19	
Marcus Risberg	Ledamot	2020-06-25	2023-05-01
Marcus Risberg	Ledamot	2023-09-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Risberg, Per Nyberg och Jenny-Ann Ax:son.

Styrelsen har under året hållit 25 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Markus Lidfeldt, Rikard Bengtsson, Marcus Risberg och Per Åke Nyberg.

Revisorer har varit: Bo Smith vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sofie Wikström, Jessica Crona och Oskar Anesten, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-09-04. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-29.

## Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Ett dräneringsprojekt på fastighetens gavel vid Armfeltsgatan 1 har slutförts. Under våren 2023 har installation av laddplatser för elbilar skett vilket utökar antalet laddplatser i garaget från 6 till 56.

**Pågående underhåll**

Under början av 2024 har en översyn av elsystemet utförts. I samband med översynen så gjordes flertalet mindre el-arbeten som tex, byten av skadade eluttag. Även ett byte av radiator ventiler har utförts i januari 2024.

**Framtida underhåll**

Föreningen kommer på sikt kommer att behöva fortsätta med utbyte av tätskikt på hela innergården. Arbetet med tätskikten på den norra delen av gården färdigställdes vid årsskiftet 2019/2020. Underhållsbehov föreligger av garagens ytskikt samt eventuellt vissa förstärkande åtgärder, dock bedömer styrelsen att dessa arbeten gynnas av att göras efter att gårdsrenovering med utbyte av tätskikt är genomfört.

Taken på båda huskropparna kommer att behöva målas delvis inom de närmaste en till två åren.

Vid de tillfällen lokalhyresgäster säger upp hyresavtal kommer de flesta lokaler vara i behov av renovering av ytskikt för att säkerställa att lokalerna är i sådant skick att nya lokalhyresgäster kan attraheras.

**Övriga väsentliga händelser**

Tre av föreningens 12 lokaler är för närvarande vakanta. Ytterligare en lokal kommer bli vakant i slutet av 2024 då hyresgäst sagt upp avtalet per utgången av innevarande avtalsperiod. Styrelsen arbetar med olika alternativ för de lokaler vilka är eller kommer bli vakanta. Antingen genom att finna nya lokalhyresgäster eller annan avsättning för lokalerna.

**Ekonomi**

Under räkenskapsåret har Riksbanken höjt styrräntan från 2,5% till 4,0% med syfte att dämpa inflationen.

Föreningen har två lån vars löptid förfallit under året. Föreningen har för dessa två ingått nya låneavtal med rörlig ränta och till en högre ränta än tidigare. Detta har gjort att föreningens snittränta och räntekostnader ökat i jämförelse med föregående år. Av föreningens totala fastighetslån på 54,7 miljoner kr så är 28 miljoner upptagna med bunda ränteavtal vilka förfaller i omgångar fram till 2026. Föreningen har under 2023 börjat att amortera 2,18 % per år på fastighetslånen för att minska räntekostnaderna.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 185 och under året har det tillkommit 28 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 198.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	283	377	264	342	352
Skuldsättning, kr/kvm	4 759	4 712	4 712	4 712	4 712
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 315	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	155	146	151	101	103
Årsavgifter, kr/kvm	590	569	568	569	551
Årsavgifter/totala intäkter, %	50	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 053	1 009	988	961	912
Nettoomsättning, tkr	11 887	11 769	11 529	11 213	10 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	-843	876	-1 033	-265	-853
Soliditet, %	38	38	37	39	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 283 kr/m<sup>2</sup>.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	15 457 600	0	0	15 457 600
Upplåtelseavgifter, kr	2 245 000	0	0	2 245 000
Underhållsfond, kr	8 085 376	0	331 883	8 417 259
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>25 787 976</b>	<b>0</b>	<b>331 883</b>	<b>26 119 859</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 539 096	875 917	-331 883	10 083 130
Årets resultat, kr	875 917	-875 917	-843 329	-843 329
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>10 415 013</b>	<b>0</b>	<b>-1 175 212</b>	<b>9 239 801</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>36 202 989</b>	<b>0</b>	<b>-843 329</b>	<b>35 359 660</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 974 000 kr samt ianspråktagande skett med 642 117 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 415 013
Årets resultat, kr	-843 329
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 571 684</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-974 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	642 117
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>9 239 801</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 887 370	11 666 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	220 043	102 791
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>12 107 413</b>	<b>11 769 051</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 942 668	-6 064 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-817 435	-533 036
Personalkostnader	Not 6	-344 702	-337 802
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 471 800	-3 293 821
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-11 576 604</b>	<b>-10 228 782</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>530 809</b>	<b>1 540 269</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 267	4 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 378 405	-668 767
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 374 138</b>	<b>-664 352</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-843 329</b>	<b>875 917</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-843 329</b>	<b>875 917</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-843 329</b>	<b>875 917</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	87 392 043	83 171 447
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	1
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	3 162 681
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>87 392 043</b>	<b>86 334 129</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa Anläggningstillgångar

**87 392 543**      **86 334 629**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		425 859	268 669
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 551 927	8 853 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 111 691	12 448
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>5 089 476</b>	<b>9 134 862</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 052 297	50 254
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 052 297</b>	<b>50 254</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**6 141 774**      **9 185 116**

### Summa Tillgångar

**93 534 317**      **95 519 745**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	17 702 600	17 702 600
Fond för yttre underhåll	8 417 259	8 085 376
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>26 119 859</b>	<b>25 787 976</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	10 083 130	9 539 096
Årets resultat	-843 329	875 917
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>9 239 801</b>	<b>10 415 013</b>

**Summa Eget kapital****35 359 661**      **36 202 989****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 000 000	28 000 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>18 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	36 700 000	27 000 000
Leverantörsskulder		375 294	0
Skatteskulder		389 279	211 905
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	739 073	858 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 971 009	3 246 086
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>40 174 656</b>	<b>31 316 755</b>

**Summa Skulder****58 174 656**      **59 316 755****Summa Eget kapital och skulder****93 534 317**      **95 519 744**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	530 809	1 540 269
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 471 800	3 293 821
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>3 471 800</b>	<b>3 293 821</b>
Erhållen ränta	4 267	4 414
Erlagd ränta	-1 222 770	-670 505
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 784 106</b>	<b>4 168 000</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 256 078	518 915
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-997 734	53 071
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-2 253 813</b>	<b>571 986</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>530 293</b>	<b>4 739 986</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 529 714	-3 162 682
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 529 714</b>	<b>-3 162 682</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	0
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 299 421</b>	<b>1 577 304</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 898 677</b>	<b>7 321 373</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 599 256</b>	<b>8 898 677</b>

**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.

Maskiner och inventarier är helt avskrivna

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 0 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.

**Resultaträkning**

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 619 951	5 412 428
	Årsavgifter lokaler	454 830	438 396
	Hyror lokaler	2 399 916	2 214 329
	Hyror garage och parkeringsplatser	3 015 997	2 949 307
	Hyror förbrukningsbaserad	3 823	0
	Hyror informationsöverföring	249 900	252 180
	Hyror övrigt	120 692	122 730
	Övriga primära intäkter	346 634	377 420
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>12 211 742</b>	<b>11 766 790</b>
	Avgiftsbortfall	-227 600	-36 000
	Hysesbortfall	-96 772	-64 530
	<b>Summa</b>	<b>-324 372</b>	<b>-100 530</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>11 887 370</b>	<b>11 666 260</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	13 658	40 498
	Övriga sekundära intäkter	206 385	62 293
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>220 043</b>	<b>102 791</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-809 012	-840 707
	Snö och halk-bekämpning	-191 409	-128 060
	Reparationer	-1 162 091	-1 095 495
	Planerat underhåll	-624 117	-234 096
	Försäkringskostnader	-189 036	0
	El	-689 857	-878 776
	Uppvärmning	-769 246	-562 429
	Vatten	-319 295	-259 014
	Sophämtning	-263 594	-222 227
	Fastighetsförsäkring	-235 267	-213 371
	Kabel-TV och bredband	-403 100	-339 249
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-790 460	-780 660
	Förvaltningsavtalskostnader	-475 041	-473 773
	Övriga driftkostnader	-21 143	-36 267
	<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>-6 942 668</b>	<b>-6 064 123</b>

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	-332 573	-223 693
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-223 167	-35 235
	Administrationskostnader	-102 620	-57 026
	Extern revision	-27 500	-22 000
	Medlemsavgifter	-23 510	-23 510
	Föreningsverksamhet	-16 464	0
	Övriga förvaltningskostnader	-91 601	-171 572
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-817 435</b>	<b>-533 036</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 830	-4 760
	Övriga arvoden	-257 460	-252 280
	Sociala avgifter	-82 412	-80 762
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-344 702</b>	<b>-337 802</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 075 473	-2 866 225
	Avskrivning på markanläggning	-396 326	-396 326
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1	-31 270
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-3 471 800</b>	<b>-3 293 821</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 535	3 543
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 732	871
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>4 267</b>	<b>4 414</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 353 870	-663 443
	Övriga räntekostnader	-24 535	-5 324
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 378 405</b>	<b>-668 767</b>



Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 265 563	116 265 563
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 550 000	1 550 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 908 139	9 908 139
	Årets investeringar	7 692 395	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 416 097</b>	<b>127 723 702</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 552 255	-41 289 704
	Årets avskrivningar	-3 471 799	-3 262 551
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 024 054</b>	<b>-44 552 255</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 392 043</b>	<b>83 171 447</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	145 000 000	145 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	365 000 000	365 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	22 800 000	22 800 000
	<b>Summa</b>	<b>566 800 000</b>	<b>566 800 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	282 349	282 349
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>282 349</b>	<b>282 349</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-282 348	-251 078
	Årets avskrivningar	-1	-31 270
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-282 349</b>	<b>-282 348</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 162 681	0
	Årets investeringar	4 682 269	3 162 681
	Omklassificering till byggnad	-7 844 950	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>3 162 681</b>

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	3 546 959	8 848 423
Övriga fordringar	4 968	5 322
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>3 551 927</b>	<b>8 853 745</b>

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 1	45 341	50 254
Bankkonto 2	6 956	0
Bankkonto 3	1 000 000	0
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>1 052 297</b>	<b>50 254</b>

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>
Nordea	1,06%	2026-09-16	6 000 000	0
Nordea	1,06%	2026-09-16	6 000 000	0
Nordea	4,58%	2024-11-18	12 700 000	1 200 000
Nordea	4,52%	2024-04-25	8 000 000	0
Nordea	4,52%	2024-04-25	6 000 000	0
Nordea	1,18%	2024-05-22	8 000 000	0
Nordea	1,01%	2024-06-19	2 000 000	0
Nordea	1,03%	2025-04-16	6 000 000	0
			<b>54 700 000</b>	<b>1 200 000</b>

Långfristig del	18 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	36 700 000
Kortfristig del	36 700 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Nordea	1,06%	2026-09-16	6 000 000	0	
Nordea	1,06%	2026-09-16	6 000 000	0	
Nordea	4,58%	2024-11-18	12 700 000	1 200 000	
Nordea	4,52%	2024-04-25	8 000 000	0	
Nordea	4,52%	2024-04-25	6 000 000	0	
Nordea	1,18%	2024-05-22	8 000 000	0	
Nordea	1,01%	2024-06-19	2 000 000	0	
Nordea	1,03%	2025-04-16	6 000 000	0	
			<b>54 700 000</b>	<b>1 200 000</b>	
Nästa års amortering av långfristig skuld				0	
Lån som ska konverteras inom ett år				36 700 000	
Kortfristig del				36 700 000	

Not 17		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Depositioner				315 749	315 749
Momsskuld				390 115	500 764
Källskatt				1 575	0
Övriga kortfristiga skulder				31 634	42 251
<i>Summa Övriga skulder</i>				<b>739 073</b>	<b>858 764</b>

Not 18		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter				1 074 002	951 191
Upplupna räntekostnader				226 094	70 459
Övriga upplupna kostnader				670 913	2 224 436
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				<b>1 971 009</b>	<b>3 246 086</b>

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Dragonen i Stockholm, org.nr. 716417-4109

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Smith  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**RIKARD BENGTTSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:28:50



**MARCUS RISBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 13:29:12



**ROLAND JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 13:04:48



**MARKUS LIDFELDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:09:46



**CHRISTINE THÖRN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:12:04



**PER ÅKE NYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:17:48



**BO SMITH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 21:30:53



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 15:29:33



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**BO SMITH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 21:33:01



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 15:29:20







HSB – där möjligheterna bor

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Verksamhetsberättelsen är en bilaga till förvaltningsberättelsen och ska ej revideras. Här har styrelsen större frihet att presentera förningens verksamhet och det finns inget krav på hur rubriker samt under-rubriker ska se ut. Detta dokument kan ses som ett hjälpmedel, men varje förening är fri att skapa en egen version i valfritt verktyg.

### OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningens namn HSB brf Dragonen i Stockholm	Organisationsnummer 716417-4109
--	------------------------------------

### MÅL OCH VISIONER

Beskrivning av föreningens mål och visioner. Beskrivningen kan eventuellt vävas samman med "Förväntad framtida utveckling" som även anges i förvaltningsberättelsen,

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980.

### DET GODA BOENDET

Beskriv översiktligt fritidsverksamheten, studieverksamheten och miljöarbetet i föreningen. Övrigt som kan tänkas vara i en bilaga är diagram, historik m.m.



HSB – där möjligheterna bor

## ÖVRIG INFORMATION

Samla övriga tankar i fritextrutan nedan.

# 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.