

# HSB Brf Skvaltan i Nacka

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**HSB Brf Skvaltan i Nacka**  
769608-9361  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Skvaltán i Nacka, 769608-9361, med säte i Nacka, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Alexander Skoghag	Ordförande	2024
Lili Öst	Ledamot	2024
Anna-Pia Grünfeldt	Ledamot	2024
Askin Orucoglu	Ledamot	2024
Tony Saukko	Ledamot	2024
Pio Rodriguez	Ledamot	2024
Anna Phumathon	Ledamot	2024
Christer Bau	Ledamot	2024
Hans Tillberg	HSB-Ledamot	2024

##### Ordinarie revisorer

Andrus Lipka Terras	Föreningsrevisor	2024
BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2024

##### Revisorssuppleanter

Jerry Engeström	Revisorssuppleant	2024
-----------------	-------------------	------

##### Valberedning

Anders Hjelmstedt	Ordförande	2024
Vanessa Bélec		2024

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 172:3 i Nacka kommun med därpå uppförda byggnader med 145 lägenheter och 3 lokaler, samt telemaster. Byggnaderna är uppförda 1962.

Föreningen upplåter 139 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter, 3 lokaler samt 106 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok/roKv	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
7	27	64	44	3

Total tomtarea:	10 857 kvm
Total bostadsarea:	11 253,5 kvm
- varav bostadsrättsarea:	10 781,5 kvm
- varav hyresrättsarea:	472 kvm
Total lokalarea:	60 kvm

### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Åsa Mattsson	25 kvm	2024-09-30
Jonas Ringblom	25 kvm	2024-10-01
Belfagor HB	10 kvm	2025-03-31

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-07-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Vågen Trädgård	Utemiljö
Ownit Broadband	Bredband
Tarjas	Städning
Luleå Energi	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Dafo Brand	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Elevate	Serviceavtal hissar
HIGH Security	Serviceavtal porttelefon/passersystem
Tarjas	Serviceavtal entrémattor



## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 263 422 kr och planerat underhåll för 300 440 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-05-14 av Sustend AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 951 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 84 kr per kvm. Nivån på avsättningen till den yttre fonden beror på att föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar. Avsättningen följer underhållsbehovet som framgår av underhållsplanen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinare föreningsstämma den 3 maj 2023 i Brf Senatens lokal. Under 2023 hölls 11 protokollförda styrelsemöten och en styrelsekonferens.

Den 9 februari 2023 har föreningen hållit en extrastämma där det beslutades om att upplåta marken kring föreningens parkeringar för bebyggelse av nya bostäder. Den villkorade avsiktsförklaringen ingicks med byggbolaget SPG (Scandinavian Property Group). Med anledning av förvärvet så köpte föreningen ett lagerbolag (aktiebolag) som sedermera fått namnet Skvaltán-Hills AB. Aktiebolaget syftar till att förpacka den avstyckade marken, så att den särskiljs från övrig av föreningen ägd egendom. Nuvarande status är att föreningen har en pågående dialog med kommunen gällande planbesked.



## Styrelsens ord

### Under året har även följande åtgärder gjorts

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Satt upp hjärtstartare
- Byggt nytt styrelserum
- Påbörjat bygge av lägenhet i tidigare "Gästis"
- Bytt till glasdörr på baksidan av PH12
- Gjutt trappa på baksidan av PH12
- Stenlagt baksidan av PH12
- Aluminium ramp upp till PH2
- Besiktning av lekplats
- Planterat äppelträd
- Planterat blommor och växter mot berget vid låghuset, samt byggt staket.
- Höjt lägenhetsavgifter med 15%
- Höjt hyrorna för hyreslägenheterna
- Skrivit avtal om att sälja 12.000 kvm mark till SPG
- Sagt upp bevakningsavtal med Avarn(sparar ca 126,000/år)
- Lämnat ut påsar och hållare för sortering av matavfall
- Träffa styrelsen 1 gång i månaden

### Aktiviteter

Föreningen har haft två städdagar under året, då vi krattat löv, rensat och städat på markytorna. Som vanligt har vi även tömt kvarlämnat skräp från vindar och källare. Medlemmar fick kasta egna saker i containrar vid städtillfällena.

Förutom att hålla efter och förbättra markområden, fastigheten och inventarier så prioriterar vi i styrelsen att hålla god ekonomisk kontroll utifrån de förutsättningar som föreningen har.

### Ekonomi och framtida underhåll

Mycket hände i världen under 2023 med otroligt höga räntor och energikostnader.

Styrelsen nödgas därför höja avgifterna för 2024.

Det landade i 15% för bostadsrättsinnehavare. De få kvarvarande hyresrätterna har fått höjning enligt hyresgästföreningens förhandlingsöverenskommelse (ca 4%).

Avsättning till underhållsplan genomförs nu årligen, utifrån de planerade underhållskostnaderna på kort och lång sikt.

### Underhåll och planer för 2024

- Markytor och planteringar skall gås igenom och förädlas
- Utföra radonmätning under våren 2024
- Åtgärda ventilation enligt vad som framkom vid OVK
- Renovera fasad på låghus och måla i samma kulör som höghusen.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2023 har 12 överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 15 överlåtelser).  
Under 2023 har 0 upplåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 2 upplåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 193 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 192 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	10 286	9 963	9 526	10 539
Resultat efter finansiella poster	-2 641	-2 790	-4 072	-2 681
Förändring av underhållsfond	651	676	-75	380
Resultat efter fondförändringar	-3 449	-3 466	-3 998	-3 061
Sparande kr / kvm	216	144	123	-
Soliditet %	55	55	55	59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	815	770	761	758
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	85	83	86	78
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	815	770	761	758
Bostadshyra kr / kvm	1 228	1 188	1 613	1 736
Lokalhyra kr / kvm	4 761	4 146	4 050	4 121
Driftskostnad, kr / kvm	436	465	416	344
Energikostnad kr / kvm	228	214	196	169
Ränta, kr / kvm	154	121	115	114
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	84	82	81	48
Lån, kr / kvm	9 420	9 509	9 376	8 227
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	9 885	9 978	9 839	8 633
Räntekänslighet (%)	12	13	13	11
Snittränta (%)	1,64	1,27	1,22	1,39

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>164 161 233</b>	<b>1 569 562</b>	<b>-25 425 594</b>	<b>-2 789 509</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-2 789 509	2 789 509
Avsättning till underhållsfond		951 000	-951 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-300 440	300 440	
Årets resultat				-2 640 540
<b>Vid årets slut</b>	<b>164 161 233</b>	<b>2 220 122</b>	<b>-28 865 663</b>	<b>-2 640 540</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-28 215 102
Årets resultat före fondförändring	-2 640 540
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-951 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	300 440
Summa över/underskott	-31 506 202
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-31 506 202</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	10 158 659	9 547 106
Övriga rörelseintäkter	3	127 439	415 894
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 286 098</b>	<b>9 963 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-263 422	-224 692
Planerat underhåll	5	-300 440	-256 700
Driftskostnader	6	-4 932 969	-5 227 032
Övriga kostnader	7	-571 392	-1 160 296
Personalkostnader	8	-445 189	-499 739
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-4 750 491	-4 086 490
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 263 903</b>	<b>-11 454 949</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-977 805</b>	<b>-1 491 949</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		82 706	72 021
Räntekostnader		-1 745 441	-1 369 581
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 662 735</b>	<b>-1 297 560</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 640 540</b>	<b>-2 789 509</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 640 540</b>	<b>-2 789 509</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 640 540</b>	<b>-2 789 509</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	238 199 570	242 505 921
Inventarier, maskiner och installationer	11	20 565	29 705
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 270 052	-
		<u>239 490 187</u>	<u>242 535 626</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		25 000	-
		<u>25 000</u>	<u>-</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>239 515 187</u>	<u>242 535 626</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Klientmedelskonto		3 085 272	921 596
Övriga fordringar		307 368	67 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	209 531	369 136
		<u>3 602 171</u>	<u>1 358 283</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	1 544 736	4 911 601
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 146 907</u>	<u>6 269 884</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>244 662 094</u>	<u>248 805 510</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		164 161 233	164 161 233
Underhållsfond		2 220 122	1 569 561
		<u>166 381 355</u>	<u>165 730 794</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-28 865 663	-25 425 593
Årets resultat		-2 640 540	-2 789 509
		<u>-31 506 203</u>	<u>-28 215 102</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>134 875 152</u>	<u>137 515 692</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	59 334 879	74 407 422
		<u>59 334 879</u>	<u>74 407 422</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	47 241 581	33 169 038
Leverantörsskulder		1 580 204	1 601 259
Depositioner		23 802	23 802
Skatteskulder		41 254	27 162
Övriga skulder		6 142	6 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 559 080	2 054 993
		<u>50 452 063</u>	<u>36 882 396</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>244 662 094</u>	<u>248 805 510</u>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-977 805	-1 491 949
Avskrivningar	4 750 491	4 086 490
	<b>3 772 686</b>	<b>2 594 541</b>
Erhållen ränta	82 706	72 021
Erlagd ränta	-1 745 441	-1 369 581
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 109 951</b>	<b>1 296 981</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-80 213	206 832
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-502 876	1 493 412
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 526 862</b>	<b>2 997 225</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	9 295 000
Förvärv av finanisella anläggningstillgångar	-25 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 705 052	-19 444 665
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 730 052</b>	<b>-10 149 665</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	32 169 038	13 241 581
Amortering av låneskulder	-33 169 038	-11 741 581
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 203 190</b>	<b>-5 652 440</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 833 197</b>	<b>11 485 637</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 630 007</b>	<b>5 833 197</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Stomme	69 år
Dränering	70 år
Fönster	50 år
Fasad	30-48 år
Balkonger	30 år
Hissar	25 år
Dörrar/portar	20-25 år
Utemiljö	25 år
Ventilation	20 år
Värme, sanitet	60 år
Tak	25-40 år
Markanläggning	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	8 788 248	8 306 703
Hyror bostäder	579 523	560 925
Hyror lokaler	285 680	248 745
Hyror p-platser/garage	500 408	425 933
Övriga objekt	4 800	4 800
<b>Summa</b>	<b>10 158 659</b>	<b>9 547 106</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	11 607	30 002
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 359	317
Övriga intäkter	114 473	24 282
Försäkringsersättningar	-	361 293
<b>Summa</b>	<b>127 439</b>	<b>415 894</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 86 398 kr i form av elstöd och 10 038 kr i form av pantsättningsavgifter.



**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	15 146	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	30 667	43 518
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 295	4 187
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	70 369	7 582
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 107
VA & sanitet, installationer	-	26 433
Värme, installationer	33 629	41 177
Ventilation, installationer	9 542	2 650
El, installationer	22 924	18 278
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	4 438
Hiss	65 738	66 742
Övriga installationer	-	1 044
Huskropp	-	2 729
Vattenskador	3 112	2 807
<b>Summa</b>	<b>263 422</b>	<b>224 692</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	35 211	8 750
VA & sanitet, installationer	-	164 950
Ventilation, installationer	265 229	62 500
Markytor	-	20 500
<b>Summa</b>	<b>300 440</b>	<b>256 700</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	246 545	236 395
Teknisk förvaltning	261 148	434 937
Utemiljö	253 633	319 084
Städning	330 290	438 318
Besiktningkostnader	38 600	31 457
Bevakningskostnader	142 859	102 560
Snöröjning	187 626	319 235
Serviceavtal	64 433	86 558
Förbrukningsmaterial	22 036	17 290
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 719	-15 272
El	360 447	508 803
Uppvärmning	1 354 845	1 186 318
Vatten och avlopp	863 386	728 513
Avfallshantering	197 160	239 993
Försäkringar	346 807	281 884
Systematiskt brandskyddsarbete	51 189	31 178
Hyressättningsavgift	1 668	834
Kabel-TV	-	115 048
Bredband	203 578	163 899
<b>Summa</b>	<b>4 932 969</b>	<b>5 227 032</b>



**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 215
Frakter och transporter	470	603
Resekostnader	-	312
Kontorsmaterial och trycksaker	-	4 380
Tele och post	7 833	17 425
Förvaltningskostnader	270 984	229 867
Revision	26 250	25 000
Lämnade skadestånd	-	221 184
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	3	-
Jurist- och advokatkostnader	142 166	290 534
Bankkostnader	2 852	1 020
Övriga externa tjänster	17 884	245 294
Övriga externa kostnader	102 950	123 462
<b>Summa</b>	<b>571 392</b>	<b>1 160 296</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	315 002	365 600
Föreningsvald revisor	10 500	9 660
Valberedning	5 001	5 001
Övriga arvoden	8 520	-
<b>Summa</b>	<b>339 023</b>	<b>380 261</b>
Sociala avgifter	106 166	119 478
<b>Summa</b>	<b>445 189</b>	<b>499 739</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	4 671 383	4 071 519
Markanläggningar	69 968	5 831
Inventarier, maskiner och installationer	9 140	9 140
<b>Summa</b>	<b>4 750 491</b>	<b>4 086 490</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	214 787 858	196 742 568
-Mark	67 008 500	67 008 500
-Markanläggningar	1 399 375	-
	<u>283 195 733</u>	<u>263 751 068</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	435 000	18 045 290
-Markanläggningar	-	1 399 375
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 270 052	-
	<u>1 705 052</u>	<u>19 444 665</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>284 900 785</b>	<b>283 195 733</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-40 683 981	-36 612 462
-Markanläggningar	-5 831	-
	<u>-40 689 812</u>	<u>-36 612 462</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 671 383	-4 071 519
-Årets avskrivning på markanläggning	-69 968	-5 831
	<u>-4 741 351</u>	<u>-4 077 350</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-45 431 163</b>	<b>-40 689 812</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>239 469 622</b>	<b>242 505 921</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	169 867 494	174 103 877
Mark	67 008 500	67 008 500
Markanläggningar	1 323 576	1 393 544
Pågående nyanläggningar	1 270 052	-
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	242 000 000	242 000 000
Lokaler	1 614 000	1 614 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>243 614 000</b>	<b>243 614 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	131 240 000	131 240 000

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	45 700	45 700
	<u>45 700</u>	<u>45 700</u>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-15 995	-6 855
	<u>-15 995</u>	<u>-6 855</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 140	-9 140
	<u>-9 140</u>	<u>-9 140</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-25 135</b>	<b>-15 995</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>20 565</b>	<b>29 705</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	209 531	206 118
Upplupna intäkter	-	163 018
<b>Summa</b>	<b>209 531</b>	<b>369 136</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Transaktionskonto Swedbank	451	48 993
Placeringskonto SBAB	1 522 291	4 862 608
Företagskonto SEB	21 994	-
<b>Summa</b>	<b>1 544 736</b>	<b>4 911 601</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	47 241 581	33 169 038
Förfaller 2-5 år från balansdagen	59 334 879	74 407 422
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>106 576 460</b>	<b>107 576 460</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	106 576 460	107 576 460
<b>Summa</b>	<b>106 576 460</b>	<b>107 576 460</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,90 %	2023-11-15	19 927 457	-	19 927 457	-
Nordea	4,35 %	2025-11-17	-	19 927 457	-	19 927 457
Swedbank	2,73 %	2023-01-28	3 000 000	-	3 000 000	-
Swedbank*	4,62 %	2024-01-28	-	2 000 000	-	2 000 000
Nordea	0,60 %	2024-11-20	20 000 000	-	-	20 000 000
SBAB	2,82 %	2025-11-20	20 000 000	-	-	20 000 000
Swedbank	0,49 %	2024-06-19	15 000 000	-	-	15 000 000
Nordea	1,08 %	2026-11-17	19 407 422	-	-	19 407 422
Swedbank	3,01 %	2023-02-28	10 241 581	-	10 241 581	-
Swedbank*	4,57 %	2024-02-28	-	10 241 581	-	10 241 581
<b>Summa</b>			<b>107 576 460</b>	<b>32 169 038</b>	<b>33 169 038</b>	<b>106 576 460</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	201 961	78 297
Förutbetalda intäkter	980 462	926 066
Upplupna driftskostnader	376 657	1 050 630
<b>Summa</b>	<b>1 559 080</b>	<b>2 054 993</b>

**Not 17 Händelser efter räkenskapsår**

Årsavgifterna har höjts med 15 % per 1 januari 2024.

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	115 000 000	115 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>115 000 000</b>	<b>115 000 000</b>

## Underskrifter

Nacka, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Alexander Skoghag  
Styrelseordförande

Lili Öst  
Styrelseledamot

Anna-Pia Grünfeldt  
Styrelseledamot

Askin Orucoglu  
Styrelseledamot

Tony Saukko  
Styrelseledamot

Pio Rodriguez  
Styrelseledamot

Anna Phumathon  
Styrelseledamot

Christer Bau  
Styrelseledamot

Hans Tillberg  
HSB-ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak, Borevision AB  
Extern revisor

Andrus Lipka Terras  
Föreningsrevisor



**HSB Brf Skvaltán i Nacka, årsredovisning 2023**

Antal sidor: 22  
Verifikationsdatum: Apr 12 2024 08:18AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)













**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6614FD69919EA  
APR 12 2024 08:18AM





Apr 09 2024 11:42AM	Ali Abdelamir skickade dokumentet till deltagarna
Apr 09 2024 11:42AM	Alexander Skoghag granskade dokumentet:
Apr 09 2024 11:48AM	 ALIEU ALEXANDER SKOGHAG signerade dokumentet
Apr 10 2024 09:03AM	Lili Öst granskade dokumentet:
Apr 10 2024 09:06AM	 Lili Victoria Öst signerade dokumentet
Apr 09 2024 01:04PM	Pia Grünfeldt granskade dokumentet:
Apr 09 2024 01:07PM	 Pia Grünfeldt signerade dokumentet
Apr 09 2024 04:04PM	Askin Orucoglu granskade dokumentet:
Apr 09 2024 04:05PM	 ASKIN ORUCOGLU signerade dokumentet
Apr 10 2024 01:24PM	Tony Saukko granskade dokumentet:
Apr 10 2024 01:33PM	 TONY SAUKKO signerade dokumentet
Apr 10 2024 11:48AM	Pio Rodriguez granskade dokumentet:
Apr 10 2024 11:48AM	 Pio Hector Rodriguez Mella signerade dokumentet
Apr 10 2024 12:10PM	Anna Phumathon granskade dokumentet:
Apr 10 2024 12:11PM	 Anna Viktoria Phumathon signerade dokumentet
Apr 10 2024 11:19AM	Christer Bau granskade dokumentet:
Apr 10 2024 11:29AM	 CHRISTER BAU signerade dokumentet
Apr 09 2024 01:09PM	Hans Tillberg granskade dokumentet:
Apr 09 2024 01:10PM	 Gert Hans Gustaf Tillberg signerade dokumentet
Apr 10 2024 02:42PM	Andrus Lipka Terras granskade dokumentet:
Apr 10 2024 02:47PM	 ANDRUS LIPKA TERRAS signerade dokumentet
Apr 12 2024 08:12AM	Lena Zozulyak granskade dokumentet:



# BREDABLICK

08:18AM

Apr 12 2024

08:18AM

Dokumentet har signerats



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skvaltán i Nacka, org.nr. 769608-9361

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skvaltán i Nacka 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. 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Skvaltån i Nacka 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 revisionssed 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

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andrus Lipka Terras  
Av föreningen vald revisor



**Revisionsberättelse Brf Skvaltan (1)**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 12 2024 08:16AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6617BD1BAEEC2  
APR 12 2024 08:16AM

**Registrerade händelser**

Apr 11 2024 12:37PM	Ali Abdelamir skickade dokumentet till deltagarna
Apr 11 2024 10:31PM	Lena Zozulyak granskade dokumentet:
Apr 12 2024 08:16AM	 LENA ZOZULYAK signerade dokumentet
Apr 11 2024 01:27PM	Andrus Lipka Terras granskade dokumentet:
Apr 11 2024 01:28PM	 ANDRUS LIPKA TERRAS signerade dokumentet
Apr 11 2024 01:28PM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

