



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ektorps höjden i Nacka

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ektorshöjden i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769607-4256 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 201:2	1961-01-01	1961

### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	garageplatser	0
47	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	208
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6836
2	lägenheter (hyresrätt)	103
8	förråd	129
<b>Totalt 185 objekt</b>		<b>7276</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 44 st 2 rok, 48 st 3 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anette Danner Nylund	Ordförande	2010-07-01
Els-Margrete Rosendal	Ledamot	2010-07-01
Kay Johansson	Ledamot	2017-07-05
Marianne Westerdal	Ledamot	2010-07-01
Pernilla Lilja	Ledamot	2023-06-14
Beatrice Ivanov	Ledamot	2019-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Westerdal, Els-Margrete Rosendal.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Els-Margrete Rosendal, Anette Danner Nylund, Marianne Westerdal och Beatrice Ivanov.

Revisorer har varit: Jelena Martin Nikic vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag. Revisor suppleant har varit Jenny Hallin, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Carina Ekebom och Gunnel Fällström, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 15 st röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Omfattande ombyggnad av styrutrustning för golvvärme på ca 8,5 MSEK har genomförts i alla lägenheter under 2023. Aktivering på kostnaden kommer att göras under 2024.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-13.

2023-10-01 Höjdes avgifterna med 5 %.

2024-01-01 Allmänt har räntorna kraftigt höjts därför har vi höjt avgifterna med 20 %.

Ektorps Samfällighet upphörde 2023-08-23 enligt lantmäterimyndigheten. Alla kostnader för tömning av panncentralen samt lösen av lån är betalda under åren 2020-2022, vilket kostat Ektorpshöjden ca 1,9 MSEK.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016-2018	Tilläggsisolering, nya fasader, nya fönster, nya balkonger inkl. inglasning
2019	Ventilation OVK
2019-2022	Byte av utrusning i undercentraler
2020-2021	Stamrening, Relining
2020-2022	Byte till nya fläktar på E 8, E 6. och E 2.
2022	Sopmolk för matavfall
2023	Omfattande injustering av värmen i varje lägenhet.

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

Årtal	Ändamål
2025-2026	Upprustning av trädgårdsytor.
2025-2027	Renovering/ombyggnad av tvättstugor.
2025-2027	Förädling av lokaler.
2024	Utbyte av hiss Edinsvägen 6

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 15 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	171	73	81	97	29
Skuldsättning, kr/kvm	5 576	5 576	5 576	5 576	5 576
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 935	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	236	205	235	202	235
Årsavgifter, kr/kvm	750	727	697	669	631
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	844	779	764	748	802
Nettoomsättning, tkr	5 839	5 644	5 537	5 401	5 796
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 339	-2 613	-4 448	-1 998	-2 263
Soliditet, %	64	65	65	65	65

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.

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.

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 20 %

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	58 968 106	0	0	58 968 106
Upplåtelseavgifter, kr	40 514 720	0	0	40 514 720
Underhållsfond, kr	1 625 980	0	178 058	1 804 039
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>101 108 806</b>	<b>0</b>	<b>178 058</b>	<b>101 286 865</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-20 983 614	-2 613 385	-178 058	-23 775 058
Årets resultat, kr	-2 613 385	2 613 385	-1 338 923	-1 338 923
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-23 596 999</b>	<b>0</b>	<b>-1 516 981</b>	<b>-25 113 981</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>77 511 807</b>	<b>0</b>	<b>-1 338 923</b>	<b>76 172 884</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 298 000 kr samt ianspråktagande skett med 119 941 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	-23 596 999
Årets resultat, kr	-1 338 923
Reservation till underhållsfond, kr	-298 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	119 941
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-25 113 981</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-25 113 981</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	5 838 706	5 637 355
Övriga rörelseintäkter		191 679	6 236
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 030 385</b>	<b>5 643 591</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 639 712	-4 375 034
Övriga externa kostnader	Not 4	-210 525	-705 715
Personalkostnader	Not 5	-321 486	-240 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 440 037	-2 435 593
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 611 760</b>	<b>-7 757 243</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-581 375</b>	<b>-2 113 652</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	53 374	21 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-810 922	-520 958
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-757 548</b>	<b>-499 733</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 338 923</b>	<b>-2 613 385</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 338 923</b>	<b>-2 613 385</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 338 923</b>	<b>-2 613 385</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	108 264 746	110 704 784
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		8 545 992	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>116 810 738</b>	<b>110 704 784</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**116 811 238**      **110 705 284**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		86 465	82 789
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	845 515	5 617 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	251 148	269 724
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 183 129</b>	<b>5 970 129</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	2 500 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>2 500 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	291 182	288 873
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>291 182</b>	<b>288 873</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 474 311**      **8 759 002**

### Summa Tillgångar

**118 285 549**      **119 464 286**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	99 482 826	99 482 826
Fond för yttre underhåll	1 804 039	1 625 980
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>101 286 865</b>	<b>101 108 806</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-23 775 058	-20 983 614
Årets resultat	-1 338 923	-2 613 385
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-25 113 981</b>	<b>-23 596 999</b>

### Summa Eget kapital

76 172 884

77 511 807

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 575 000	10 575 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>30 575 000</b>	<b>10 575 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 000 000	30 000 000
Leverantörsskulder		618 060	447 247
Skatteskulder		24 156	15 826
Övriga kortfristiga skulder		18 420	18 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	877 029	895 583
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>11 537 665</b>	<b>31 377 479</b>

### Summa Skulder

42 112 665

41 952 479

### Summa Eget kapital och skulder

118 285 549

119 464 286

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -581 375 -2 113 652

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 440 037 2 435 593

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**2 440 037 2 435 593**

Erhållen ränta 53 374 21 225

Erlagd ränta -722 483 -489 419

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 189 553 -146 253**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 14 446 463 384

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 71 747 27 399

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**86 193 490 783**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 275 746 344 530**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -8 545 992 -228 854

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-8 545 992 -228 854**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 1 920 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**0 1 920 000**

## Årets kassaflöde

**-7 270 246 2 035 676**

Likvida medel vid årets början **8 383 460 6 347 784**

Likvida medel vid årets slut **1 113 214 8 383 460**

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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	5 129 544	4 967 131
	Hyror bostäder	130 770	181 403
	Hyror lokaler	241 804	208 740
	Hyror garage och parkeringsplatser	158 520	158 360
	Hyror förbrukningsbaserad	8 448	8 448
	Hyror informationsöverföring	134 646	133 431
	Hyror övrigt	60 953	58 980
	Övriga primära intäkter	76 573	52 338
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 941 258</b>	<b>5 768 831</b>
	Avgiftsbortfall	-2 080	-5 704
	Hysesbortfall	-100 472	-125 772
	<i>Summa</i>	<b>-102 552</b>	<b>-131 476</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 838 706</b>	<b>5 637 355</b>

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-397 557	-434 025
	Snö och halk-bekämpning	-113 114	-130 465
	Reparationer	-348 412	-400 068
	Planerat underhåll	-119 941	-709 872
	Försäkringskostnader	-22 953	-189 280
	El	-270 679	-350 748
	Uppvärmning	-890 081	-663 117
	Vatten	-522 429	-478 245
	Sophämtning	-102 215	-150 404
	Fastighetsförsäkring	-131 605	-197 062
	Kabel-TV och bredband	-128 428	-130 870
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-208 681	-200 351
	Förvaltningsavtalskostnader	-351 816	-340 528
	Övriga driftkostnader	-31 800	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 639 712</b>	<b>-4 375 034</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 000	-480 046
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 718	-27 028
	Administrationskostnader	-43 552	-65 990
	Extern revision	-17 125	-16 375
	Konsultkostnader	-41 113	0
	Medlemsavgifter	-19 110	-19 110
	Föreningsverksamhet	-10 008	-8 116
	Övriga förvaltningskostnader	-71 900	-89 050
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-210 525</b>	<b>-705 715</b>
Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-262 500	-195 200
	Sociala avgifter	-53 986	-40 701
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-321 486</b>	<b>-240 901</b>
Not 6	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	23 451	995
	Ränteintäkter HSB bunden placering	25 496	19 547
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 427	683
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>53 374</b>	<b>21 225</b>
Not 7	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	-809 372	-520 803
	Övriga räntekostnader	-1 550	-155
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-810 922</b>	<b>-520 958</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	109 329 668	109 214 274
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 564 052	20 564 052
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	113 460	0
	Årets investeringar	0	228 854
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>130 007 180</b>	<b>130 007 180</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 302 396	-16 866 803
	Årets avskrivningar	-2 440 037	-2 435 593
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-21 742 434</b>	<b>-19 302 396</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>108 264 746</b>	<b>110 704 784</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 700 000	1 700 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	259 000	259 000
	<i>Summa</i>	<b>156 959 000</b>	<b>156 959 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 575 000	40 575 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>40 575 000</b>	<b>40 575 000</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	822 032	5 594 587
	Övriga fordringar	23 483	23 029
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>845 515</b>	<b>5 617 616</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 148	269 724
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>251 148</b>	<b>269 724</b>

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB		0	2 500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>2 500 000</b>

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 4		0	0
Bankkonto 7		291 182	288 873
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>291 182</b>	<b>288 873</b>

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,65%	2025-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,35%	2026-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,71%	2027-12-01	7 200 000	0
Stadshypotek AB	3,8%	2027-06-30	3 375 000	0
Stadshypotek AB	4,46%	2024-12-30	10 000 000	0
			<b>40 575 000</b>	<b>0</b>

Långfristig del		30 575 000
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		10 000 000
Kortfristig del		10 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0
Genomsnittsräntan vid årets utgång		4,29%
Finns swap-avtal		Nej

Not 15	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	4,65%	2025-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,35%	2026-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,71%	2027-12-01	7 200 000	0
Stadshypotek AB	3,8%	2027-06-30	3 375 000	0
Stadshypotek AB	4,46%	2024-12-30	10 000 000	0
			<b>40 575 000</b>	<b>0</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		10 000 000
Kortfristig del		10 000 000



Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	558 115	474 174
	Upplupna räntekostnader	162 580	74 141
	Övriga upplupna kostnader	156 334	347 268
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>877 029</b>	<b>895 583</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 Ektorpshöjden i Nacka, org.nr. 769607-4256

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Ektorpshöjden 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 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 Ektorps höjden 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 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

Jelena Martin Nikic  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ektorps höjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANETTE MILLY NYLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 10:27:18



**PERNILLA LILJA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:55:59



**ELS-MARGRETE ROSENDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:06:35



**KAY JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:18:48



**MARIANNE WESTERDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 13:36:14



**BEATRICE IVANOV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 21:11:00



**JELENA MARTIN NIKIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:04:19



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 10:28:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ektorps höjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JELENA MARTIN NIKIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:05:22



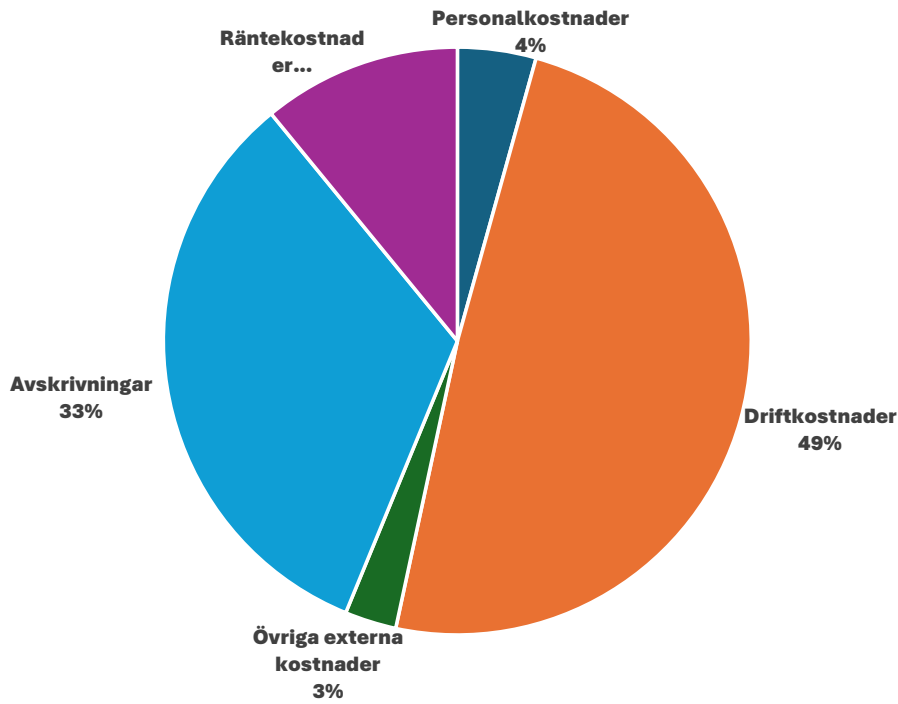
**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

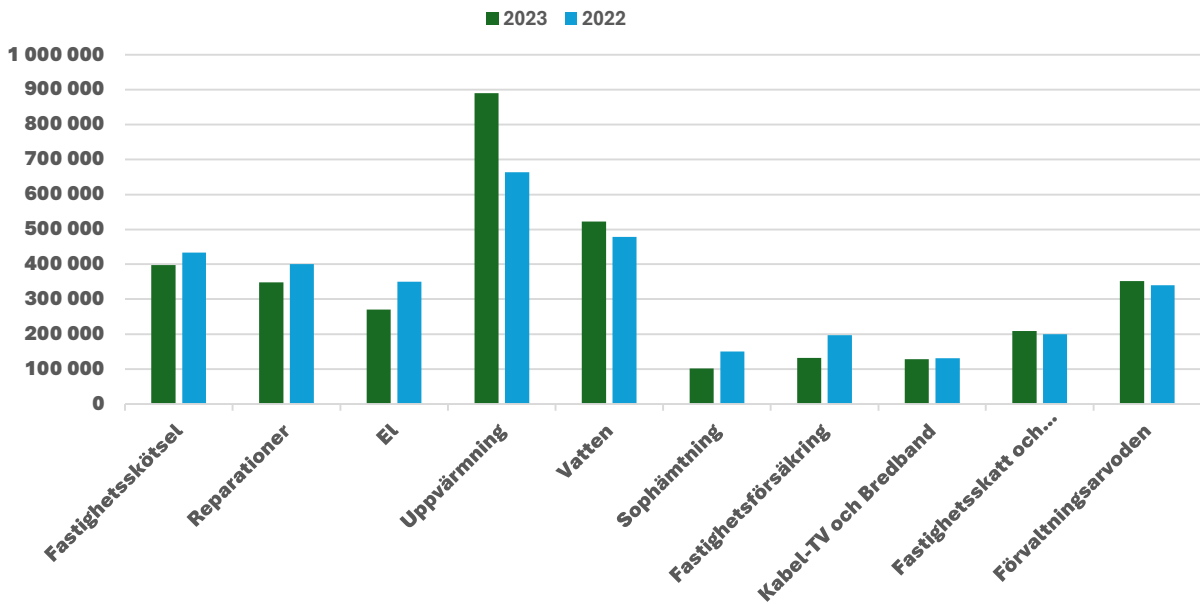
E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 10:28:35



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader







# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)





# 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom skuldfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**