



Fotograf o collage: Allan Larson

HSB BRF STUREBY

ÅRSREDOVISNING 2023

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stureby i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-2179 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Cellofanet 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Fiberskivan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Kartongen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Kvisthålet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Linnepapperet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Paketet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Stickan 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Träflisan 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952

Totalt 8 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 ²
56	lokaler (hyresrätt)	1 843
401	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 939
126	p-platser och garage	0
Totalt 583 objekt		23 782

Föreningens lägenheter fördelas på: 98 st 1 rok, 187 st 2 rok, 98 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulrika Salander	Ordförande	2023-06-15	
Ulrika Salander	Ledamot	2022-06-14	
Lisa Wakerström	Ordförande	2022-09-09	2023-06-15
Kurt Larsson	Ledamot	2021-05-30	
Allan Larson	Ledamot	2021-05-30	
Ann Ulfves	Ledamot	2022-06-14	
Catharina Skoog	Ledamot	2023-09-08	
Michael Engström	Ledamot	2020-06-12	2023-06-15
Emilie Söderlind	Ledamot	2021-05-30	2023-04-28
Sara Gunnebjörk	Ledamot	2023-06-15	
Linda Ankarstrand	Ledamot	2023-06-15	
Lena Hübsch Gidlund	Ledamot	2022-06-14	
Maja Sjöberg	Ledamot	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Hübsch Gidlund, Allan Larsson, Catharina Neuding Skoog .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Ulfves, Ulrika Salander, Catharina Skoog, Michael Engström, Linda Ankarstrand och Lisa Wakerström.

Revisorer har varit: Malin Crona med Janet Jeppsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Peter Pettersson, Lisa Wakerström , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-15. På stämman deltog 15 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.

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

1 jan 2023: 5%, 1 april 2023 10% 1 jan 2024 8%

Aktiviteter och genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen har under året gett i uppdrag till HSB att ta fram en ny omarbetad underhållsplan för föreningen. I samband med den gick HSB:s projektledare och tekniskt sakkunnig igenom hela fastighetsbeståndet. Underhållsplanen ligger till grund för kommande investeringar och förutsägbarhet i planerat underhåll. Projektledaren har fått ta del av genomförd energikartläggning etc. Föreningen planerar att med underhållsplanen som underlag ta fram en verksamhetsanalys för föreningen för att få en förbättrad långsiktig ekonomisk plan för föreningen.

Energikartläggning har genomförts under våren av Bengt Dahlgren AB. Resultatet ligger till grund för kommande investeringar för energibesparande åtgärder och finns publicerat på föreningens webbsida.

Radonmätning har genomförts under året och samtliga lägenheter som har fått anmärkning på något förhöjda värden har åtgärdats. Information om undersökningen finns på föreningens webbsida.

Föreningen har upptäckt brister i avloppsledningar i bottenplattor i källare och har under året genomfört en upphandling av relining av samtliga bottenplattor. Upphandlingen har skett med hjälp av en projektledare från HSB och reliningen kommer påbörjas under 2024 och pågå under ca tre års tid. Röranalys AB har fått uppdraget och arbetet kommer ske i prioriteringsordning. Lån kommer tas för dessa investeringar. Arbetet kommer inte påverka boendemiljön för medlemmarna utan sker i källarna.

Föreningen har med hjälp av Anticimex installerat mekaniska råttfällor (26st) i avloppssystemen.

Föreningen fick dispens för sortering av matavfall och fått ansökan godkänd t o m 1 juni 2024. Under året har en lösning arbetats fram tillsammans med en projektledare från HSB. Sortering av matavfall kommer påbörjas under 2024. Mer information om sortering av matavfall finns på föreningens webbplats.

Uppföljningar och kontroller av åtgärder för att slutföra OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har pågått under året och slutförs under första kvartalet 2024.

Föreningen har aktivt letat nya hyresgäster till tomma lokaler och hyreslokalen på Götaforsvägen 34 är uthyrd till hundsalongen Percy & Friends. Nya hyresgäster även på Skönviksvägen 293 som hyrs av dramagruppen PÖL och Skönviksvägen 317 hyrs nu av en cykelverkstad.

Föreningens samtliga 6 st stenmanglar har tidigare avvecklats och utrymmen har under året hyrts ut som förråd.

En arbetsgrupp har tillsatts för att utreda hur vi kan nyttja de tomma lokalerna i den gamla panncentralen. En tidigare utredning om att flytta gymmet till pannrummet har genomförts av styrelsen och arbetsgruppen tittar på olika tänkbara möjligheter till att få intäkter.

Arbetsgrupperna som startade under föregående år har avslutats gällande solceller och minskning av inbrott. Med tanke på den stora investeringskostnaden är det inte aktuellt i dagsläget med solceller.

För att minska att minska att obehöriga tar sig in i fastigheterna har föreningen arbetat med att öka medvetenheten hos de boende om att säkerställa att dörrar stängs, bla genom att placera ut sopar vid varje port.

Systematiskt brandskyddsarbete i fastigheterna sköts av Egalif AB. Rondering sker en gång i kvartalet enligt föreningens checklista. Ronderingarna protokollförs och åtgärdas enligt plan.

Föreningen har under året tecknat nytt avtal med SBC som förvaltningsbolag. Avtalet träder i kraft från 1 april 2024.

Under året har avtalet med Etni avslutats och föreningen har upphandlat och tecknat avtal med Tingvalla som leverantör för skottning och sandning.

Avtalet med Stena Recycling, för den månatligt utplacerade containern har avslutats. Föreningen har under året upphandlat och tecknat avtal med Activerecycling som leverantör för denna tjänst.

Föreningen har installerat 6 nya avgasare i samtliga undercentraler. Arbetet har genomförts genom SBC.

Tre pumpar är bytta i tre av sex värmecentraler.

Styrelsen har också under året med ny teknik renoverat 6 st balkongen där vattengenomsläpp noterats.

Styrelsen har under året påbörjat uppdatering av maskinerna i gymmet. Ett antal nya maskiner kommer på plats under våren 2024.

Medlemsaktiviteter. Föreningen haft flera uppskattade aktiviteter, bland annat grillning, lökens dag, en medlemsträff för nya medlemmar och ett glöggmingel med pyssel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022

- Installation av laddstolpar

2021

- OVK obligatorisk ventilationskontroll
- Energiutredning av Stockholm Exergi

2020

- Skyddsrum- besiktigade, åtgärdade och godkända.
- Renovering och målning av gym och bastu.
- Belysning mot alla skogspartier är uppförda för att minska inbrott.

2019

- Implementering av portlås och brytskydd för alla entrédörrar.
- Stamspolning

2018

- Flera garagetak är renoverade respektive omgjutna, allt gjort i gammal stil. Alla garagetak har också utrustats med belysning.
- Avloppsledningen i källaren på Skönviksvägen 271-275 byttes och hela huset dränerades.

2016

- Fönsterrenoveringen tog nästan tre år. Den startade på Götaforsvägen 34 i september 2013 och avslutades i juni 2016. Den inre rutan byttes mot ett energiglas och allt trä renoverades och målades. Rostig och gammal plåt har bytts ut och all plåt har målats på taken.

2015

- OVK och rensning av kanaler genomförd.

Tidigare renoveringar

- Målning och renovering av sophusen gjordes 2014
- Alla äldre modeller av motorvärmare är utbytta mot nya under 2013.
- Undercentralerna renoverades 2012.
- Slutliga åtgärder på balkongrenoveringar blev klart 2012.
- Under 2008-2009 renoveras trapphusen invändigt.
- Fasadrenovering gjordes 2008.
- Byte av kulvertarna var klart årsskiftet 2004/2005.
- Mellan år 1995 - 97 byttes stammarna ut i hela området avseende vatten, avlopp och el.
- Balkongerna byttes ut mot aluminium år 1995 – 97.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Relining av samlingsledningar, arbetet kommer pågå 2024-2026
2024	Underhåll av föreningens entréportar, entrétak och utvändiga dörrar.
2024	Utredning och åtgärder och genomförande gällande avfallshantering
2024	Arbete med energibesparande åtgärder , byte av radiatortermostater
2024	Löpande underhåll av brister på taken samt renovera skorstenar
2024	Stamspolning
2025	Målning fönster och fönsterbleck
2025	Kontroll av värmeledningarnas skick

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 542 och under året har det tillkommit 48 och avgått 46 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 544.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	129	62	101	196	215
Skuldsättning, kr/kvm	2 357	2 343	2 397	2 582	2 515
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 529	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	261	237	235	197	210
Årsavgifter, kr/kvm	882	778	763	749	747
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	949	824	828	800	803
Nettoomsättning, tkr	22 086	19 585	19 683	19 021	19 105
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 126	-1 587	-401	-369	929
Soliditet, %	20	21	23	22	21

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

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

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

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

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

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

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

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.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 206 655 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 129 kr/m².

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 8 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	782 014	0	0	782 014
Upplåtelseavgifter, kr	10 970 567	0	0	10 970 567
Underhållsfond, kr	6 503 269	0	-1 029 907	5 473 362
S:a bundet eget kapital, kr	18 255 850	0	-1 029 907	17 225 943
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-474 347	-1 587 429	1 029 907	-1 031 869
Årets resultat, kr	-1 587 429	1 587 429	-1 125 966	-1 125 966
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 061 776	0	-96 059	-2 157 835
S:a eget kapital, kr	16 194 074	0	-1 125 966	15 068 108

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7 738 269 kr samt ianspråktagande skett med 2 264 907 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	-2 061 776
Årets resultat, kr	-1 125 966
Reservation till underhållsfond, kr	-1 235 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 264 907
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 157 835

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 157 835

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 088 411	19 505 770
Övriga rörelseintäkter	Not 3	268 154	79 238
Summa Rörelseintäkter		22 356 565	19 585 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 718 952	-16 663 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 186 674	-1 443 268
Personalkostnader	Not 6	-574 400	-400 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 907 825	-1 907 825
Summa Rörelsekostnader		-22 387 850	-20 415 122
Rörelseresultat		-31 285	-830 115
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	24 357	3 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 119 037	-760 997
Summa Finansiella poster		-1 094 680	-757 315
Resultat efter finansiella poster		-1 125 966	-1 587 429
Resultat före skatt		-1 125 966	-1 587 429
Årets resultat		-1 125 966	-1 587 429

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	67 605 787	68 800 071
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	142 294	1 725 518
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		67 748 080	70 525 589

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

67 748 580 **70 526 089**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		127 132	53 919
Aktuell skattefordran		589 836	617 906
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 273 170	5 187 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 297 368	1 166 743
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 287 506	7 025 752

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 440	6 142
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 440	6 142

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	116 902	111 384
<i>Summa Kassa och bank</i>		116 902	111 384

Summa Omsättningstillgångar

8 410 848 **7 143 278**

Summa Tillgångar

76 159 429 **77 669 367**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	11 752 581	11 752 581
Fond för yttre underhåll	5 473 362	6 503 269
Summa Bundet eget kapital	17 225 943	18 255 850

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 031 869	-474 347
Årets resultat	-1 125 966	-1 587 429
Summa Ansamlad förlust	-2 157 835	-2 061 776

Summa Eget kapital**15 068 108** **16 194 074****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 556 125	23 259 546
Summa Långfristiga skulder		16 556 125	23 259 546

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	38 934 546	32 456 125
Leverantörsskulder		1 640 250	1 910 546
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	402 594	316 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 557 806	3 532 416
Summa Kortfristiga skulder		44 535 196	38 215 748

Summa Skulder**61 091 321** **61 475 294****Summa Eget kapital och skulder****76 159 429** **77 669 367**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -31 285 -830 115

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 907 825 1 907 825

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 907 825 1 907 825

Erhållen ränta 24 357 3 682

Erlagd ränta -1 016 852 -746 957

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

884 045 334 436

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -1 060 916 -740 171

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -261 158 1 520 561

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-1 322 073 780 390

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-438 029 1 114 826

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 869 684 -1 725 518

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

869 684 -1 725 518

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -225 000 -1 300 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-225 000 -1 300 000

Årets kassaflöde

206 655 -1 910 692

Likvida medel vid årets början **5 179 948 7 090 641**

Likvida medel vid årets slut **5 386 603 5 179 948**

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.

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."

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	19 358 797	17 065 677
	Hyror lokaler	1 439 393	1 307 028
	Hyror garage och parkeringsplatser	711 842	608 016
	Hyror övrigt	187 036	185 380
	Övriga primära intäkter	528 843	527 243
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 225 911	19 693 344
	Avgiftsbortfall	-12 525	-12 890
	Hysesbortfall	-124 975	-174 684
	<i>Summa</i>	-137 500	-187 574
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 088 411	19 505 770
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	114 889	0
	Elstöd och övriga intäkter	153 265	79 238
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	268 154	79 238
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 590 231	-1 514 586
	Snö och halk-bekämpning	-460 156	-450 447
	Reparationer	-1 748 738	-2 385 546
	Planerat underhåll	-2 264 907	-1 156 650
	Försäkringsskador	-772 643	-355 569
	EI	-1 214 291	-883 065
	Uppvärmning	-3 873 654	-3 896 309
	Vatten	-1 062 147	-856 936
	Sophämtning	-1 000 489	-781 348
	Fastighetsförsäkring	-381 140	-331 426
	Kabel-TV och bredband	-356 604	-370 839
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-777 189	-749 119
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 030 898	-942 113
	Tomträttsavgäld	-2 182 825	-1 975 725
	Övriga driftkostnader	-3 039	-13 930
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 718 952	-16 663 609

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	-3 335	-49 043
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-131 233	-119 441
	Administrationskostnader	-137 176	-161 608
	Extern revision	-34 000	-32 500
	Konsultkostnader	-238 663	0
	Medlemsavgifter	-51 890	-51 890
	Föreningsverksamhet	-41 109	-19 778
	Övriga förvaltningskostnader	-549 268	-1 009 009
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 186 674	-1 443 268
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-21 000	-19 320
	Övriga arvoden	-429 848	-295 024
	Sociala avgifter	-123 552	-86 076
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-574 400	-400 420
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 720	3 002
	Ränteintäkter HSB bunden placering	7 389	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 248	680
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 357	3 682
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 118 359	-751 492
	Övriga räntekostnader	-678	-9 505
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 119 037	-760 997

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 155 875	124 155 875
	Årets investeringar	713 541	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	124 869 416	124 155 875
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 355 804	-53 447 978
	Årets avskrivningar	-1 907 825	-1 907 825
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-57 263 629	-55 355 804
	Utgående redovisat värde	67 605 787	68 800 071
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	249 000 000	249 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	202 000 000	202 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
	Summa	465 000 000	465 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	68 671 470	68 671 470
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	68 671 470	68 671 470
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 725 518	0
	Årets investeringar	0	1 725 518
	En del av de ingående värdet har oklassificerats till byggnad 713541 kr (laddboxar) och del av de ingående värdet har kostnads förts	-1 583 224	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	142 294	1 725 518
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 263 261	5 062 422
	Övriga fordringar	1 009 909	124 761
	Summa Övriga fordringar	6 273 170	5 187 183

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 297 368	1 166 743
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 297 368	1 166 743

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	6 440	6 142
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 440	6 142

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	116 902	111 384
<i>Summa Kassa och bank</i>	116 902	111 384

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	1,25%	2024-03-20	9 636 453	0
Stadshypotek AB	4,6%	2025-10-30	9 609 600	0
Stadshypotek AB	4,6%	2025-10-30	6 946 525	0
Nordea	0,96%	2024-11-20	9 635 000	0
Nordea	1,06%	2024-12-18	4 863 093	0
Stadshypotek AB	4,58%	2024-07-31	14 800 000	0
			55 490 671	0

Långfristig del	16 556 125
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	38 934 546
Kortfristig del	38 934 546
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	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	1,25%	2024-03-20	9 636 453	0
	Stadshypotek AB	4,6%	2025-10-30	9 609 600	0
	Stadshypotek AB	4,6%	2025-10-30	6 946 525	0
	Nordea	0,96%	2024-11-20	9 635 000	0
	Nordea	1,06%	2024-12-18	4 863 093	0
	Stadshypotek AB	4,58%	2024-07-31	14 800 000	0
				55 490 671	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			38 934 546	
	Kortfristig del			38 934 546	

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	244 879	244 879
	Källskatt	62 803	0
	Övriga kortfristiga skulder	94 912	71 781
	<i>Summa Övriga skulder</i>	402 594	316 660

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 899 534	1 745 636
	Upplupna räntekostnader	181 290	79 105
	Övriga upplupna kostnader	1 476 982	1 707 675
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 557 806	3 532 416

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 Stureby i Stockholm, org.nr. 702002-2179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Stureby 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 Stureby 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

Malin Crona
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ULRIKA SALANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:01:27



LINDA ANKARSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:36:46



LENA HÜBSCH GIDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:11:44



CATHARINA SKOOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:14:05



ANN ULFVES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 22:23:30



MAJA SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 22:08:54



SARA GUNNEBJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:10:07



KURT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 07:08:40



ALLAN LARSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:06:32



MALIN CRONA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 13:42:09



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 15:45:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MALIN CRONA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 13:41:19



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 15:45:44



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.