







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 277 kr/kvm	**Investeringsbehov** 297 kr/kvm	**Skuldsättning** 1 330 kr/kvm
Räntekänslighet 2 %	**Energikostnad** 283 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 953 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Granen i Märsta

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 277 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på måttligt till högt av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 297 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Enligt underhållsplanen utgör fönsterbyte och fasadrenovering de största investeringarna för de kommande tre åren, varav fasaden avses påbörjas nästa år. Stammar byttes 2011 och för övriga investeringar se i årsredovisningen.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 1 330 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredställande handlingsutrymme ändå kan anses finnas för nya lån.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, dels med olika bindningstider för att minska känsligheten.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 283 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till viss del av fjärrvärmekostnad från Stockholm Exergi samt från bergvärmen från EON och kostnaden är svår att påverka, detta år har den varit högre på grund av kallare tider under längre perioder. Vi arbetar med att få ner kostnaderna och med nya fasader blir det en extra isolering samma sak med byte av fönster överallt.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin mark.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 953 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser det nödvändigt att höja avgiften med några procent varje år för kommande behov och framför allt för att inte urholka ekonomin.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Granen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-2186 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
VALSTA 4:3	1970-01-01	1969
VALSTA 4:4	1970-01-01	1968 och 1969
VALSTA 4:5	1970-01-01	1970
VALSTA 4:6	1970-01-01	1970

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
169	p-platser	2 225
30	garageplatser	0
204	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 948
58	lokaler (hyresrätt)	171
2	lägenheter (hyresrätt)	158
Totalt 463 objekt		**17 502**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 74 st 2 rok, 63 st 3 rok, 50 st 4 rok, 1 st 7 rok.

Transaktion 09222115557518744227 Signerat YÖ, BK, IW, AS, PG, CG, MB, KL, PL, KED

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yvonne Öhrling	Ordförande	2016-05-01	
Irene Westin	Ledamot	2019-05-23	
Kent Larsson	Ledamot	2021-06-15	
Bo Klang	Ledamot	2019-05-23	
Carina Gabrielsson	Ledamot	2023-02-17	
Jerker Olsson	Ledamot	2022-12-28	2023-03-06
Madeleine Bellander	Ledamot	2019-05-23	
Ali Sayahalam	Ledamot	2023-07-05	
Tobias Alfredsson	Ledamot	2021-06-15	2023-07-05
Pontus Georgsson	Ledamot	2022-05-23	
Elisabet Blom	Ledamot	2022-05-23	2023-07-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Öhrling, Bo Klang, Pontus Georgsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Klang, Yvonne Öhrling, Madeleine Bellander och Kent Larsson.

Revisorer har varit: Patrik Lindholm med Inger Jäderberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Margareta Klang och Peter Tarrodi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 22 varav 20 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-09. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 5 %.

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 2023-06-10 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under år 2023 har följande åtgärder genomförts:
Installation av 10 laddningsplatser för elfordon
Komplettering av säkerhetsutrustning tak

Transaktion 09222115557518744227 Signerat YÖ, BK, IW, AS, PG, CG, MB, KL, PL, KED

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Fönsterbyte
Fasadrenovering
Utbyte av portentréer
Utbyte av lysrörsamartur

Information om elbörbrukning och produktion av el
Förbrukning i lägenhet under 2023
Varmvatten: 8 367,668 kubikmeter
El: 453 412 kilowattimmar
Laddningsstolpar: 6 692 kilowattimmar
Solceller:
Produktion: 242,6 megawattimmar
Till nät: 52,9 megawattimmar

Tidigare utförda åtgärder

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 259 och under året har det tillkommit 17 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 264.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	277	258	306	294	306
Skuldsättning, kr/kvm	1 330	1 309	1 460	1 189	1 313
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 359	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	1	2
Energikostnad, kr/kvm	283	177	204	203	0
Årsavgifter, kr/kvm	953	848	848	848	848
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	972	878	895	877	0
Nettoomsättning, tkr	14 832	13 934	14 107	13 878	13 992
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 948	2 433	3 159	3 281	-1 207
Soliditet, %	48	46	42	42	31

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.

Transaktion 09222115557518744227 Signerat YÖ, BK, IW, AS, PG, CG, MB, KL, PL, KED

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Transaktion 09222115557518744227 Signerat YÖ, BK, IW, AS, PG, CG, MB, KL, PL, KED

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	3 825 500	0	0	3 825 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 816 975	0	0	5 816 975
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 348 346	0	306 551	3 654 897
S:a bundet eget kapital, kr	**12 990 821**	**0**	**306 551**	**13 297 372**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 199 627	2 432 542	-306 551	8 325 618
Årets resultat, kr	2 432 542	-2 432 542	2 947 901	2 947 901
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**8 632 169**	**0**	**2 641 350**	**11 273 519**
S:a eget kapital, kr	**21 622 990**	**0**	**2 947 901**	**24 570 891**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 033 000 kr samt ianspråktagande skett med 726 449 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	8 325 618
Årets resultat, kr	2 947 901
Reservation till underhållsfond, kr	-1 365 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	303 090
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**10 211 609**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**10 211 609**

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

Transaktion 09222115557518744227 Signerat YÖ, BK, IW, AS, PG, CG, MB, KL, PL, KED

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 831 703	13 892 521
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 843	41 020
Summa Rörelseintäkter		**14 862 546**	**13 933 541**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 131 669	-9 840 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-339 161	-435 238
Personalkostnader	Not 6	-364 016	-288 681
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-987 221	-736 581
Summa Rörelsekostnader		**-11 822 067**	**-11 300 646**
Rörelseresultat		**3 040 480**	**2 632 894**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	139 150	19 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-231 729	-220 093
Summa Finansiella poster		**-92 579**	**-200 353**
Resultat efter finansiella poster		**2 947 901**	**2 432 542**
Resultat före skatt		**2 947 901**	**2 432 542**
Årets resultat		**2 947 901**	**2 432 542**

Transaktion 09222115557518744227 Signerat YÖ, BK, IW, AS, PG, CG, MB, KL, PL, KED

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	33 099 277	29 073 698
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	6 019 100
Summa Materiella anläggningstillgångar		**33 099 277**	**35 092 798**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**33 099 777**	**35 093 298**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		59 040	289 996
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 974 068	7 198 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	723 017	1 128 564
Summa Kortfristiga fordringar		**10 756 124**	**8 616 786**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**3 000 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 918 510	3 755 070
Summa Kassa och bank		**3 918 510**	**3 755 070**
Summa Omsättningstillgångar		**17 674 634**	**12 371 856**
Summa Tillgångar		**50 774 411**	**47 465 155**

Transaktion 09222115557518744227 Signerat YÖ, BK, IW, AS, PG, CG, MB, KL, PL, KED

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 642 475	9 642 475
Fond för yttre underhåll		3 654 897	3 348 346
Summa Bundet eget kapital		**13 297 372**	**12 990 821**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 325 618	6 199 627
Årets resultat		2 947 901	2 432 542
Summa Fritt eget kapital		**11 273 519**	**8 632 169**
Summa Eget kapital		**24 570 891**	**21 622 990**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 081 250	17 815 790
Summa Långfristiga skulder		**11 081 250**	**17 815 790**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 234 540	2 995 000
Leverantörsskulder		943 631	617 798
Skatteskulder		28 432	14 012
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 688 427	2 562 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 227 241	1 836 803
Summa Kortfristiga skulder		**15 122 271**	**8 026 375**
Summa Skulder		**26 203 521**	**25 842 165**
Summa Eget kapital och skulder		**50 774 411**	**47 465 155**

Transaktion 09222115557518744227 Signerat YÖ, BK, IW, AS, PG, CG, MB, KL, PL, KED

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 040 480	2 632 894
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	987 221	736 581
Övriga Poster	1 006 300	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 993 521**	**736 581**
Erhållen ränta	139 150	19 740
Erlagd ränta	-208 988	-222 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 964 163**	**3 166 978**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-721 383	-795 367
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 118 875	86 390
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**397 492**	**-708 977**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 361 655**	**2 458 001**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 133 518
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-2 133 518**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-495 000	-1 245 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-495 000**	**-1 245 000**
Årets kassaflöde	**4 866 655**	**-920 517**
Likvida medel vid årets början	**10 384 471**	**11 304 989**
Likvida medel vid årets slut	**15 251 126**	**10 384 471**

Transaktion 09222115557518744227 Signerat YÖ, BK, IW, AS, PG, CG, MB, KL, PL, KED

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	4218tkr
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.

Transaktion 09222115557518744227 Signerat YÖ, BK, IW, AS, PG, CG, MB, KL, PL, KED

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 310 746	12 682 966
	Hyror bostäder	167 928	160 704
	Hyror lokaler	152 921	150 702
	Hyror garage och parkeringsplatser	516 287	500 305
	Hyror förbrukningsbaserad	948 908	694 913
	Hyror övrigt	32 560	32 789
	Övriga primära intäkter	106 943	76 505
	Summa Bruttoomsättning	**15 236 293**	**14 298 883**
	Avgiftsbortfall	-2 099	-4 126
	Hyresbortfall	-28 767	-28 512
	Avsatt till inre fond	-373 724	-373 724
	Summa	**-404 590**	**-406 362**
	Summa Nettoomsättning	**14 831 703**	**13 892 521**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	30 843	41 020
	Summa Övriga rörelseintäkter	**30 843**	**41 020**

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 529 955	-2 677 678
	Snö och halk-bekämpning	-185 847	-165 050
	Reparationer	-651 660	-793 863
	Planerat underhåll	-303 090	-726 449
	Försäkringsskador	-2 500	-87 465
	El	-788 991	-776 181
	Uppvärmning	-2 999 085	-2 319 138
	Vatten	-540 379	-268 362
	Sophämtning	-296 495	-307 221
	Fastighetsförsäkring	-214 618	-188 272
	Kabel-TV och bredband	-589 646	-622 243
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-341 184	-326 764
	Förvaltningsavtalskostnader	-635 123	-542 547
	Övriga driftkostnader	-53 095	-38 914
	Summa Driftskostnader	**-10 131 669**	**-9 840 146**

Transaktion 09222115557518744227 Signerat YÖ, BK, IW, AS, PG, CG, MB, KL, PL, KED

Not 5 Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-59 938	-64 364
Administrationskostnader	-121 576	-94 015
Extern revision	-19 835	-18 875
Medlemsavgifter	-60 780	-60 855
Föreningsverksamhet	-17 224	-48 073
Övriga förvaltningskostnader	-59 808	-149 056
Summa Övriga externa kostnader	**-339 161**	**-435 238**

Not 6 Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Personalkostnader		
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Övriga arvoden	-290 718	-234 758
Sociala avgifter	-68 298	-48 923
Summa Personalkostnader	**-364 016**	**-288 681**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	34 995	4 191
Ränteintäkter HSB bunden placering	46 917	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	57 238	15 549
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**139 150**	**19 740**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader lån till kreditinstitut	-230 388	-219 825
Övriga räntekostnader	-1 341	-268
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-231 729**	**-220 093**

Transaktion 09222115557518744227 Signerat YÖ, BK, IW, AS, PG, CG, MB, KL, PL, KED

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 196 068	42 062 550
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 400 000	1 400 000
	Årets investeringar	5 012 800	2 133 518
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**50 608 868**	**45 596 068**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-16 522 370	-15 785 789
	Årets avskrivningar	-987 221	-736 581
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-17 509 591**	**-16 522 370**
	Utgående redovisat värde	**33 099 277**	**29 073 698**

Taxeringsvärde	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	129 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 155 000	1 155 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	230 000	230 000
Summa	**191 385 000**	**191 385 000**

Ställda säkerheter	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Fastighetsinteckning	30 920 100	30 920 100
Varav i eget förvar	0	0
Summa	**30 920 100**	**30 920 100**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 019 100	6 019 100
	Omklassificering till byggnad	-6 019 100	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**6 019 100**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	8 332 617	6 629 401
	Övriga fordringar	1 641 451	568 825
	Summa Övriga fordringar	**9 974 068**	**7 198 226**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	723 017	1 128 564
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**723 017**	**1 128 564**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	3 000 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**3 000 000**	**0**

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	Kassa och bank		
	Resursbank	1 660 860	1 612 256
	Swedbank	2 257 649	2 142 814
	Summa Kassa och bank	**3 918 510**	**3 755 070**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,73%	2025-09-30	2 500 000	100 000
Stadshypotek AB	0,83%	2026-09-01	5 730 000	120 000
SBAB	0,96%	2024-10-11	5 750 000	200 000
Stadshypotek AB	0,8%	2025-06-30	3 106 250	35 000
Stadshypotek AB	1,35%	2024-03-30	3 229 540	40 000
			20 315 790	**495 000**

Långfristig del	11 081 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	255 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 979 540
Kortfristig del	9 234 540
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	495 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 980 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,42%
Finns swap-avtal	Nej

Transaktion 09222115557518744227 Signerat YÖ, BK, IW, AS, PG, CG, MB, KL, PL, KED

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,73%	2025-09-30	2 500 000	100 000
Stadshypotek AB	0,83%	2026-09-01	5 730 000	120 000
SBAB	0,96%	2024-10-11	5 750 000	200 000
Stadshypotek AB	0,8%	2025-06-30	3 106 250	35 000
Stadshypotek AB	1,35%	2024-03-30	3 229 540	40 000
			20 315 790	**495 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	255 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 979 540
Kortfristig del	9 234 540

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder		
Inre fond	2 669 819	2 448 078
Övriga kortfristiga skulder	18 608	114 684
Summa Övriga skulder	**2 688 427**	**2 562 762**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 224 963	1 215 967
Upplupna räntekostnader	54 134	31 393
Övriga upplupna kostnader	948 144	589 443
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 227 241**	**1 836 803**

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.

Transaktion 09222115557518744227 Signerat YÖ, BK, IW, AS, PG, CG, MB, KL, PL, KED

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Märsta, org.nr. 714800-2186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen i Märsta för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Granen i Märsta för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Lindholm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

YVONNE ÖHRLING
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 11:30:38

BO KLANG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:42:45

IRENE WESTIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 14:20:08

ALI SAYAHALAM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 11:29:13

PONTUS GEORGSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 11:45:33

CARINA GABRIELSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-06-02 kl. 12:00:59

MADELEINE BELLANDER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 14:41:50

KENT LARSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 11:38:09

PATRIK LINDHOLM
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 10:41:10

KURT ERIK DAVIDSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 14:28:04

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PATRIK LINDHOLM
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 10:42:15

KURT ERIK DAVIDSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 14:29:08

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.