



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Stranden i Ekerö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

20 juni 2023

- 1) Föreningsstämmans öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Godkännande av röstlängd
- 5) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6) Godkännande av dagordning
- 7) Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8) Val av minst två rösträknare
- 9) Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10) Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11) Genomgång av revisorernas berättelse
- 12) Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13) Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15) Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17) Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- 18) Presentation av HSB-ledamot
- 19) Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20) Val av revisor/er och suppleant
- 21) Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22) Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23) Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24) Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 25) Föreningsstämmans avslutande



HSB Brf Stranden i Ekerö

Organisationsnummer: 716418-6905

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2022



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stranden i Ekerö med säte i EKERÖ org.nr. 716418-6905 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ekerö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tappsund 1:65	1988-01-01	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7518
28	garageplatser	0
19	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	118
Totalt 151 objekt		7636

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 36 st 2 rok, 42 st 3 rok, 17 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ove Andre Brenna	Ordförande	2020-07-06
Kjell Lindqvist	Ledamot	2005-05-11
Anita Hanson	Ledamot	2021-06-24
Cecilia Ternow	Ledamot	2020-12-22
Mikael Gren	Ledamot	2021-06-29
Simon Peter Lelie	Ledamot	2020-07-06
Sarah Brunnberg	Suppleant	2022-06-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Lindqvist, Anita Hansson, Mikael Gren och Sarah Brunnberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Inklusivt ordinarie föreningsstämma och en extra föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Kjell Lindqvist, Anita Hanson, Ove Andre Brenna, Simon Peter Lelie.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Stefan Lindström med Gunilla Jerlinger som suppleant valda av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Mikael Högfjäll (ordförande) och Josefin Roth-Nyberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14 . På stämman deltog 30 medlemmar varav 3 med fullmakt.

Den extra föreningsstämman hölls den 2022-11-01. På extra stämman deltog 31 medlemmar varav 3 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-23.

Under räkenskapsåret 2022 har följande utförts.

Lekplatsen på gård 2.

Vi har kompletterat med nya lekredskap samt bord och bänkar på området vid lekplatsen.

Arbetet fortsätter under 2023 med renovering av gräs- och grusytor samt bygge av en pergola.

Belysningen i de bakre entréerna till trapphusen.

LED-belysning med närvarodetektering har monterats i entréerna.

Trappa och trappavsats, 6D.

Skador i betongen i trappan och trappavsatsen till loftgångslägenheten på 6D har reparerats.

Hobbylokalen.

Lokalen har målats om och fått en ljuddämpande matta på golvet. Ett pingisbord finns där sedan tidigare men vi har kompletterat med biljardbord, dattavla, motionscykel, sittmöbler och en bokhylla med böcker att låna.

Skyddsrummen.

Under våren anlätade vi företaget BLP Entreprenad AB för att besikta skyddsrummen med tillhörande utrustning. Skyddsrummen blev godkända men de används nu som förråd för cyklar, trädgårdsredskap, verktyg och annan utrustning. I händelse av höjd beredskap måste skyddsrummen kunna ställas i ordning för sitt ändamål inom två dygn.

Entrédörrarna till trapphusen.

Alla entrédörrar till trapphusen, från innergårdarna, har försetts med dörrhållare.

Man kan ställa upp dörren genom att fälla ner dörrhållaren när man har mycket packning som ska transporteras genom entrén.

Entrén till vindsförråden

För att underlätta att gå upp för trappan innanför dörren till vindsförråden har handtag monterats på väggen vid trappan.

Trapphusen.

För att öka brandsäkerheten i våra byggnader har vi låtit montera brandvarnare på varje våningsplan i trapphusen.

Parkeringen.

Laddplatser för elbilar har installerats på tio parkeringsplatser utomhus, i en garagelänga med fem platser samt på en plats för besökande.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2012

Hissarna på Pråmvägen 4B, 4D och 4E.

Installation av nytt maskineri, godkända innerdörrar samt trådlös larmtelefon i hissorgen.

2012

Torkrum i 4B

Installation av två bergvärmepumpar för uppvärmning av tappvarmvattnet.

2012

Fläktrummen i våra byggnader.

Installation av nio stycken tryckstyrda frånluftsfläktar.

2013

Hissarna på Pråmvägen 2C, 2G och 2K.

Installation av nytt maskineri, godkända innerdörrar samt trådlös larmtelefon i hissorgen.

2014

Hissarna på Pråmvägen 6A och 6B.

Installation av nytt maskineri, godkända innerdörrar samt trådlös larmtelefon i hissorgen.

2015

Hissarna på Pråmvägen 6E och 6F.

Installation av nytt maskineri, godkända innerdörrar samt trådlös larmtelefon i hissorgen.

2015-2017

Fönster- och dörrkarmar

Målning av utsidan på alla karmar.

2016

Balkonger och trappräcken.

Byte av trasigt trävirke samt målning av balkonger och räcken.

2016

Yttertaken på alla byggnader

Byte av tätning under nocktakpannorna, byte av trasiga takpannor samt byte av rötskadade nockbrädor och läkt.

2017

Yttertaken på alla byggnader.

Målning av vindskivor. Taken har rengjorts från mossor.

2017

Belysning på vindarna.

Rörelsevakt har installerats för att styra belysningen.

2017

Stuprören

Stuprören på våra byggnader har fått nya utkastare. Dessa behöver inte rensas så ofta då de har en utformning som gör att det inte fastnar något skräp.

2017

Plåtdörrar utomhus

Alla plåtdörrar till förråd och soprum utomhus har målats.

2018

Vindarna

Vindarna på våra byggnader har tilläggsisolerats med lösull. Tjockleken på isoleringen har fördubblats och beräknas ge en energibesparing på 29 576 kWh/år. Besparingen i kr blir 26 618 kr/år vid 90 öre/kWh.

2018

Ytterväggar i portaler

Ytterväggarna i sex portaler i våra byggnader har tilläggsisolerats med 10 cm mineralull och täckts med träpanel.

2018

Golven i trapphusen

De gamla linoleummattorna har ersatts med nya och de gamla golvlisterna av trä har ersatts med nya av granit.

2019

Fasaderna på våra byggnader

De vita fasaderna har rengjorts från alger, mossor och smuts.

2019

Avloppsstammarna i våra byggnader
Avloppen till samtliga lägenheter har rengjorts genom högtrycksspolning.

2020

Taken på våra byggnader
Plåthuvar och andra plåtdetaljer på taken har målats.

2020

Entrédörrarna till trapphusen
Nya bussningar har monterats på gångjärnen till samtliga entrédörrar.

2020

Trapphusen
Nya linoleummattor har lagts på golven på de översta våningsplanen i trapphusen.

2021

Taken och hängränorna
Mossa, löv och annat skräp har rensats bort från taken och hängränorna på våra byggnader.
Taken har behandlats med medel mot mossa och alger för att minska framtida påväxt.
Trasiga takpannor har bytts ut mot nya.

2021

Gångvägar och entréer i området.
Betongtrappor med sneda trappsteg samt betongplattor som ligger ojämnt har rättats till.
Skador i betongen i trappor och en trappavsats vid bakre entrén på 6B samt en trappavsats på 4H
har lagats samt målats med betongfärg. Skadad asfalt på gångvägar och vid entréer har ersatts med ny asfalt.

2021

Taken vid entrédörrarna
Hängränorna på taken har förlängts så att regn- och smältvatten rinner ut i intilliggande planteringar istället
för på asfalten.

2021

Entrédörrar
Dörrarna till alla loftgångslägenheter samt dörren till cykelförrådet på 2K har målats.

2021

Tvättstugorna
Lysrörsarmaturerna i tvättstugorna har ersatts med nya armaturer med LED-belysning och närvarodetektering.

2021

OVK
Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts i alla lägenheter.

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

Förutom löpande underhåll planerar vi att utföra följande större arbeten:

Årtal	Ändamål
2023	Kontroll och ev. byte av radiatorkopplingar i lägenheterna. Ny ventilation i lokalen, 4A. Slamsugning av dagvattenbrunnarna. Renovering av gräs- och grusytor samt bygge av en pergola på lekplatsen på gård 2. Justering av asfalten runt dagvattenbrunnarna på våra gårdar samt reparation av trasig asfalt vid entrén till 2G.
2024	Kontroll och ev. byte av fogarna mellan ytterväggarnas betongblock. Stampsugning.
2025	-
2026	Slamsugning av dagvattenbrunnar. Ev. byte av styr-och reglerenheter.
2027	Genomgång och reparation av entrépartierna av aluminium. OVK-besiktning. Målning av träpaneler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	337	266	350	351	386
Skuldsättning, kr/kvm	6 300	6 640	6 834	7 935	8 072
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	214	275	208	200	211
Driftskostnad, kr/kvm	515	635	465	448	481
Årsavgifter, kr/kvm	900	900	900	900	947
Totala intäkter, kr/kvm	933	981	2 222	899	970
Nettoomsättning, tkr	7 127	7 492	16 956	6 871	7 388
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 127	857	6 823	1 426	957
Soliditet, %	43	41	39	32	30

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 116 456	0	0	12 116 456
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	537 501	0	0	537 501
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 893 242	1 788 550	2 989 264	10 671 056
S:a bundet eget kapital, kr	18 547 199	1 788 550	2 989 264	23 325 013
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 951 786	-31 404	-2 989 264	12 931 118
Årets resultat, kr	1 757 146	-1 757 146	1 126 939	1 126 939
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 708 932	-1 788 550	-1 862 325	14 058 057
S:a eget kapital, kr	36 256 131	0	1 126 939	37 383 070

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 483 000 kr samt ianspråktagande skett med 493 736 kr

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 920 382
Årets resultat, kr	1 126 939
Reservation till underhållsfond, kr	-3 483 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	493 736
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 058 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 058 057

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stranden i Ekerö

Org.nr: 716418-6905

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 126 948	7 492 269
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 058 905	-4 609 747
Övriga externa kostnader	Not 3	-167 708	-243 920
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-209 237	-229 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-954 877	-951 962
Summa rörelsekostnader		<u>-5 390 727</u>	<u>-6 035 595</u>
Rörelseresultat		1 736 221	1 456 674
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 567	10 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-620 849	-610 148
Summa finansiella poster		<u>-609 282</u>	<u>-599 510</u>
Resultat efter finansiella poster		1 126 939	857 163
Skatt på årets resultat		0	899 983
Årets resultat		1 126 939	1 757 146

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>80 095 497</u>	<u>80 700 635</u>
		80 095 497	80 700 635
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>80 095 997</u>	<u>80 701 135</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	5 083 851	6 024 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>369 519</u>	<u>354 940</u>
		5 453 371	6 379 364
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>6 953 371</u>	<u>7 879 364</u>
Summa tillgångar		<u>87 049 367</u>	<u>88 580 499</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	12 653 957	12 653 957
Yttre underhållsfond	<u>10 671 056</u>	<u>5 893 242</u>
	23 325 013	18 547 199
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 931 118	15 951 786
Årets resultat	<u>1 126 939</u>	<u>1 757 146</u>
	14 058 058	17 708 932
Summa eget kapital	<u>37 383 071</u>	<u>36 256 131</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>29 085 979</u>	<u>33 083 634</u>
	29 085 979	33 083 634
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 19 100 000	17 702 345
Leverantörsskulder	416 978	377 106
Skatteskulder	10 195	14 659
Avgifts-, hyres- och andra kundskulder	1 290	1 246
Övriga skulder	Not 14 142 283	128 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>909 573</u>	<u>1 017 308</u>
	20 580 318	19 240 734
Summa skulder	<u>49 666 297</u>	<u>52 324 368</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>87 049 367</u>	<u>88 580 499</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 126 939	857 163
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	954 877	951 962
Inkomstskatt	0	899 983
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 081 816</u>	<u>2 709 109</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 020	-53 576
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-58 071</u>	<u>-465 828</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 909 725	2 189 704
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-349 738</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-349 738	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-2 600 000</u>	<u>-1 399 999</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 600 000	-1 399 999
Årets kassaflöde	-1 040 013	789 705
Likvida medel vid årets början	7 496 147	6 706 442
Likvida medel vid årets slut	6 456 134	7 496 147

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,02 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,68 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 763 332	6 763 332
Hyror	345 084	331 104
Övriga intäkter	19 332	402 233
Bruttoomsättning	<u>7 127 748</u>	<u>7 496 669</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-800	-4 400
	7 126 948	7 492 269
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	308 013	547 559
Reparationer	706 927	897 316
El	242 697	177 564
Uppvärmning	1 028 193	1 486 794
Vatten	368 643	436 522
Sophämtning	289 555	205 470
Fastighetsförsäkring	154 682	154 139
Kabel-TV och bredband	53 880	51 416
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	184 138	175 568
Förvaltningsarvoden	207 347	222 289
Övriga driftkostnader	21 094	27 660
Planerat underhåll	493 736	227 450
	4 058 905	4 609 747
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	375	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 627	23 033
Administrationskostnader	26 931	27 625
Extern revision	14 375	23 081
Konsultkostnader	0	33 900
Medlemsavgifter	121 400	136 280
	167 708	243 920
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	129 000	123 500
Revisionsarvode	5 300	5 300
Övriga arvoden	3 600	4 400
Löner och övriga ersättningar	42 800	57 200
Sociala avgifter	33 456	37 471
Pensionskostnader och förpliktelser	-4 919	2 095
	209 237	229 966

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 772	2 779
Ränteintäkter HSB placeringskonto	85	25
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 447	7 504
Övriga ränteintäkter	263	330
	11 567	10 637
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	617 063	609 447
Övriga räntekostnader	3 786	701
	620 849	610 148

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 861 578	92 861 578
Ingående anskaffningsvärde mark	2 873 083	2 873 083
Årets investeringar	349 738	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 084 399	95 734 661
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 034 026	-14 082 064
Årets avskrivningar	-954 877	-951 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 988 902	-15 034 026
Utgående redovisat värde	80 095 497	80 700 635
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 654 000	1 260 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 266 000	1 415 000
Summa taxeringsvärde	128 920 000	105 675 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	27 717	28 276
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 931 471	5 971 569
Placeringskonto HSB Stockholm	24 664	24 579
Övriga fordringar	100 000	0
	5 083 851	6 024 423
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	365 159	351 523
Upplupna intäkter	4 360	3 417
	369 519	354 940

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		1 000 000	1 000 000		
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm		500 000	500 000		
		1 500 000	1 500 000		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	106342	1,21%	2023-06-30	19 100 000	200 000
Stadshypotek AB	332675	0,81%	2025-12-30	13 983 634	400 000
Stadshypotek AB	475235	2,75%	2027-04-30	4 302 345	800 000
Stadshypotek AB	475239	2,75%	2027-04-30	10 800 000	400 000
				48 185 979	1 800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					39 185 979
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 085 979
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				87 193 000	87 193 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				19 100 000	17 702 345
				19 100 000	17 702 345
Not 14 Övriga skulder					
Momsskuld				5 283	10 566
Inre fond				117 504	117 504
Källskatt				19 496	0
				142 283	128 070

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	25 575	15 087
Förutbetalda hyror och avgifter	592 912	619 825
Övriga upplupna kostnader	291 086	382 397
	909 573	1 017 308

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anita Hanson

Cecilia Ternow

Kjell Lindqvist

Mikael Gren

Ove Andre Brenna

Simon Peter Lelie

Vår revisionsberättelse är elektronisk signerad av

Stefan Lindström

Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stranden i Ekerö, org.nr. 716418-6905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stranden i Ekerö för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsförening Stranden i Ekerö för räkenskapsåret 2022 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 provar 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

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Lindström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Stranden i Ekerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OVE ANDRE BRENNÄ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 09:12:45



ANITA HANSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 07:03:00



SIMON PETER LELIE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 13:30:02



CECILIA TERNOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 13:18:59



KJELL LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 17:26:21



MIKAEL GREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 06:44:25



STEFAN LINDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-27 kl. 19:03:55



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 10:49:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Stranden i Ekerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN LINDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-27 kl. 19:04:36



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 10:50:59



MOTION TILL HSB Brf STRANDEN 2023

ORIENTERINGSTAVLOR TILL FÖRENINGEN

Våra 2 orienteringstavlur vid infarterna till föreningens område är gamla och slitna så det är svårt för besökare och företag mm att hitta.

Förslag köp upp 2 nya.

20230330

Dan Melin

MOTION TILL HSB Brf STRANDEN 2023

SOLPANELER

Med tanke på framtida EL-priser föreslår vi att det görs en investering i solpaneler på våra tak. Det kommer att öka värdet på våra fastigheter och minska våra elkostnader.

Anbud bör inhämtas från ett antal företag.

Beslut om eventuell investering bör beslutas av föreningsstämman.

20230330

Ulla och Dan Melin

Styrelsens svar på motioner inkomna till föreningsstämman.

Motion angående att sätta upp nya orienteringstavlor vid infarterna till föreningens område.

Styrelsen är positiv till förslaget och kommer att införskaffa och montera nya orienteringstavlor i vårt område.

Motion angående att investera i solpaneler på taken till våra byggnader.

Styrelsen tycker att detta är ett intressant förslag men eftersom det är en dyr investering kommer vi att utreda förslaget grundligt. Vi har varit i kontakt med kommunens energirådgivare och kommer till att börja med att träffa en konsult från företaget WSP Sverige AB som kommunen anlitar för energirådgivning.



Fullmakt

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får vid föreningsstämman 2023 företräda en medlem.

Fullmakten ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ekerö den / 2023

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i HSB Brf Stranden i Ekerö.

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. 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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor