



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Anneberg

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 Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls måndagen den 27 maj.

Klockan 18.30 serveras kaffe och smörgås.

Årsstämman börjar kl.19.00 och beräknas pågå till ca 20.30

Plats: Enebybergs IF:s klubbhus, Arholmavägen 33, Enebyberg.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. 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 inklusive det gångna årets verksamhetsplan, samt presentation av budget för det kommande verksamhetsåret
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningen vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättning för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - a) Anmälan av styrelseledamot och suppleant utsedda av HSB Stockholm
 - b) Val av styrelseledamöter och suppleanter för bostadsrättsföreningen
18. Beslut om antal revisor/er och suppleanter
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Motioner
23. Avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Anneberg i Danderyd med säte i DANDERYD org.nr. 769605-3961 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Danderyd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Anneberg 1	2001-01-01	2000

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trgg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 438
Totalt 50 objekt		5 438

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 24 st 4 rok, 19 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Matthias Gutt	Ordförande	2023-06-09	
Susanne Jacobsson	Vice ordförande	2018-06-05	
Astrid Jonsson Elfving	Ledamot	2017-07-13	2023-06-08
Dan Eliasson	Ledamot	2021-08-07	
Mikael Kampner	Ledamot	2022-02-14	2023-06-08
Per Anders Zetterman	Ledamot	2023-01-02	
Anna Van Reenen Mostert	Ledamot	2022-06-09	
Caroline Hurtig	Ledamot	2023-06-09	
Elin Redner Biving	Ledamot	2020-06-02	2023-06-08
Johanna Nyberg	Ledamot	2022-05-30	
Hans-Göran Bert Billing	Ledamot	2022-02-14	2023-06-08
Jonas Malmberg	Ledamot	2021-08-07	2023-06-08
Jonas Jernberg	Ledamot	2022-05-30	2023-01-02
Karl-Håkan Wall	Suppleant	2019-05-24	
Per Sevebro	Suppleant	2023-06-09	
Karin Lind	Suppleant	2023-06-09	
Karl Henrik Englund	Suppleant	2020-06-02	2023-06-08
Linda Younes	Ledamot	2024-03-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Mostert, Johanna Nyberg, Susanne Jacobsson, Dan Eliasson, Per Zetterman, Mathias Gutt samt Karl-Håkan Wall (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av, Susanne Jacobsson, Caroline Hurtig och Matthias Gutt.

Revisorer har varit: Ina Nilsson, ordinarie och Agneta Löfgren som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Miroslav Kobetski sammankallande, Julian Akehurst och Annica Torkelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% från juli 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-13.

Övriga väsentliga händelser

Under 2023 har vi placerat om 2 lån till rörlig 3-månadersränta hos Swedbank.

Utveckling av befintligt värmesystem - flera perspektiv utreds

Planeringsarbetet har fortsatt under 2023. I dialog med sakkunniga experter och kommunen har föreningen arbetat för att utveckla och ta fram ny bergvärmeansökan med reviderad borrhälskartor. Första steget var att ansöka om en provborrning och till det utreda var i vårt område borrhålen kan ligga.

Solceller är ett parallellt spår till bergvärme. Olika experter har utrett olika solcellsalternativ och tittat på vad som kan vara en optimal lösning för vår förening. Målet är att minska driftkostnaderna och samtidigt bibehålla fortsatt hög miljöprofil för området.

Godkänd detaljplan

Föreningen lämnade in en ansökan om detaljplaneändring till Danderyds kommun under 2021. I april 2023 blev den godkänd och vann lagakraft. Detaljplaneändringen medger bl.a. ytterligare bostadsbebyggelse i form av friliggande en- eller tvåbostadshus (parhus) i liknande karaktär som befintliga intilliggande parhus. Under året har styrelsen arbetat med att planera för utvecklingen av marken och bereda hur den på bästa sätt ska vara en tillgång för föreningen på lång sikt.

Egna arbetsgrupper

Engagemanget i våra arbetsgrupper är värdefullt för utvecklingen av vårt område. Både utifrån ett ekonomiskt- och trivselperspektiv.

- Driftgruppen
- Trädgårdsgruppen
- Lekplatsgruppen

Under 2023 hade vi 2 "städdagar" där alla bidrog till att göra vår utomhusmiljö fin.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Översyn har gjorts på enheter i underhållsplanen med hänsyn till att föreningen planerar att ersätta delar av värmesystemet. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020 - 2022	Fasadom målning av de grå och gula husen.

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

Årtal	Ändamål
2025	Fortsatt fasadom målning, de röda husen.
2024-25	Byte av värmesystem. Utredning- och planeringsarbete pågår.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	142	175	266	182	162
Skuldsättning, kr/kvm	6 923	6 923	6 923	6 923	6 923
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 923	6 923	6 923	6 923	6 923
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	59	68	58	50	49
Årsavgifter, kr/kvm	670	653	653	653	654
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	721	703	702	705	703
Nettoomsättning, tkr	3 898	3 810	3 804	3 823	3 810
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 411	-1 226	-595	-709	-646
Soliditet, %	69	69	69	69	70

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 628 017 kr.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	75 829 502	0	0	75 829 502
Upplåtelseavgifter, kr	8 172 500	0	0	8 172 500
Underhållsfond, kr	6 419 449	0	-172 923	6 246 526
S:a bundet eget kapital, kr	90 421 451	0	-172 923	90 248 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 176 492	-1 226 018	172 923	-5 229 587
Årets resultat, kr	-1 226 018	1 226 018	-1 410 493	-1 410 493
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 402 510	0	-1 237 570	-6 640 080
S:a eget kapital, kr	85 018 941	0	-1 410 493	83 608 448

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 193 000 kr samt ianspråktagande skett med 365 923 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	-5 402 510
Årets resultat, kr	-1 410 493
Reservation till underhållsfond, kr	-193 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	365 923
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 640 080

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 640 080
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 898 466	3 809 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 765	0
Summa Rörelseintäkter		3 925 230	3 809 571
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 016 943	-2 664 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 606	-90 568
Personalkostnader	Not 6	-180 280	-180 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 815 754	-1 835 403
Summa Rörelsekostnader		-5 097 582	-4 770 529
Rörelseresultat		-1 172 352	-960 958
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	45 738	12 887
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-283 879	-277 947
Summa Finansiella poster		-238 141	-265 060
Resultat efter finansiella poster		-1 410 493	-1 226 018
Resultat före skatt		-1 410 493	-1 226 018
Årets resultat		-1 410 493	-1 226 018

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	117 613 431	119 429 185
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 095 308	938 838
Summa Materiella anläggningstillgångar		118 708 738	120 368 023

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

118 709 238 **120 368 523**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 457	6
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 848 060	642 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	114 772	184 066
Summa Kortfristiga fordringar		1 970 289	826 205

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 400 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 400 000	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	6 384	6 272
Summa Kassa och bank		6 384	6 272

Summa Omsättningstillgångar

3 376 673 **2 832 477**

Summa Tillgångar

122 085 912 **123 201 000**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	84 002 002	84 002 002
Fond för yttre underhåll	6 246 526	6 419 449
Summa Bundet eget kapital	90 248 528	90 421 451

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 229 587	-4 176 492
Årets resultat	-1 410 493	-1 226 018
Summa Ansamlad förlust	-6 640 080	-5 402 510

Summa Eget kapital**83 608 448** **85 018 941****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	17 310 780
Summa Långfristiga skulder	0	17 310 780

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 650 780	20 340 000
Leverantörsskulder		297 028	0
Skatteskulder		59 526	41 914
Övriga kortfristiga skulder		13 169	13 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	456 961	476 196
Summa Kortfristiga skulder		38 477 464	20 871 279

Summa Skulder**38 477 464** **38 182 059****Summa Eget kapital och skulder****122 085 912** **123 201 000**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 172 352 -960 958

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 815 754 1 835 403

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 815 754 1 835 403

Erhållen ränta 36 896 12 887

Erlagd ränta -278 912 -278 472

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

401 386 608 860

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 70 627 -40 672

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 312 473 -325 262

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

383 100 -365 934

Kassaflöde från den löpande verksamheten

784 486 242 926

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -156 469 -1 388 284

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-156 469 -1 388 284

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0 0**

Årets kassaflöde

628 017 -1 145 359

Likvida medel vid årets början **2 626 084 3 771 442**

Likvida medel vid årets slut **3 254 101 2 626 084**

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.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 641 556	3 552 756
	Hyror informationsöverföring	223 200	223 200
	Hyror övrigt	18 000	18 000
	Övriga primära intäkter	15 710	15 615
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 898 466	3 809 571
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 898 466	3 809 571
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	26 765	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	26 765	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-110 674	-113 648
	Snö och halk-bekämpning	-159 000	-42 750
	Reparationer	-858 368	-689 952
	Planerat underhåll	-365 924	-343 623
	Försäkringskostnader	-30 281	0
	El	-104 817	-159 488
	Vatten	-216 705	-212 225
	Sophämtning	-132 208	-111 570
	Fastighetsförsäkring	-141 927	-131 344
	Kabel-TV och bredband	-203 400	-203 398
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-464 350	-443 700
	Förvaltningsavtalskostnader	-219 696	-212 552
	Övriga driftkostnader	-9 593	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 016 943	-2 664 251
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 660	-2 688
	Administrationskostnader	-30 502	-30 606
	Extern revision	-20 000	-10 875
	Medlemsavgifter	-7 250	-13 500
	Föreningsverksamhet	-14 451	-27 072
	Övriga förvaltningskostnader	-9 743	-5 827
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-84 606	-90 568

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 500	-47 600
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-100 000	-94 820
	Sociala avgifter	-27 780	-32 887
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-180 280	-180 307
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	306	438
	Ränteintäkter HSB bunden placering	45 279	12 207
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	153	242
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 738	12 887
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-282 546	-277 287
	Övriga räntekostnader	-1 333	-660
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-283 879	-277 947

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 460 950	104 444 488
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 317 000	28 317 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 070 871	1 070 871
	Årets investeringar	0	1 016 462
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	134 848 821	134 848 821
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 419 636	-13 584 233
	Årets avskrivningar	-1 815 754	-1 835 403
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-17 235 390	-15 419 636
	<i>Utgående redovisat värde</i>	117 613 431	119 429 185
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 070 000	75 070 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	90 876 000	90 876 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	165 946 000	165 946 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 064 000	49 064 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	49 064 000	49 064 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	938 838	567 016
	Årets investeringar	156 469	1 388 285
	Omklassificering till byggnad	0	-1 016 462
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 095 308	938 839
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 847 717	619 812
	Övriga fordringar	343	22 321
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 848 060	642 133
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	8 842	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 930	184 066
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	114 772	184 066

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 400 000

2 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 400 000

2 000 000

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

6 384

6 272

Summa Kassa och bank

6 384

6 272

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,61%	2024-10-16	7 210 780	0
Nordea	0,61%	2024-10-16	10 100 000	0
Swedbank	4,53%	2024-03-28	8 550 000	0
Swedbank	4,52%	2024-01-28	11 790 000	0
			37 650 780	0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

37 650 780

Kortfristig del

37 650 780

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

355 584

307 593

Upplupna räntekostnader

42 769

37 802

Övriga upplupna kostnader

58 608

130 801

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

456 961

476 196

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Anneberg i Danderyd, org.nr. 769605-3961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Anneberg i Danderyd för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Anneberg i Danderyd för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ina Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MATTHIAS GUTT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:50:12



SUSANNE JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 09:12:20



DAN ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 22:24:21



ANNA VAN REENEN MOSTERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:06:56



PER ANDERS ZETTERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:04:04



JOHANNA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 14:33:07



CAROLINE HURTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 15:08:56



LINDA YOUNES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:20:04



INA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 16:10:01



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 07:47:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

INA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 16:07:34



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 07:46:51





Fullmakt

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

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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