



Ett trivsamt boende!



Bilderna tillhör Bjurfors



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Ängsö
i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769612-4143 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ängsö 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993
Ängsö 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993
Ängsö 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993
Ängsö 6	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993
Gåsö 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	2 269
249	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 728
10	lägenheter (hyresrätt)	720
229	parkeringar och garageplatser	0
73	förråd	0

Totalt 571 objekt

21 717

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ängsö GA:1	G:A		83 / 172	Kallvattenledning, Tryckstegringspumpar, Grovsoptum
Stockholm Ängsö GA:1	G:A		58/172	Kallvattenledning, Tryckstegringspumpar, Grovsoptum

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Nilsson	Ordförande	2021-06-05	
Sten Becker	Ledamot	2021-06-05	2023-12-28
Lars Törnberg	Ledamot	2012-05-23	
Teodor Katsifis	Ledamot	2020-05-31	
Liselotte Tornberg	Ledamot	2017-05-22	
Lise-Lotte Emanuelsson	Ledamot	2023-06-22	
Nelson Olmedo	Ledamot	2022-06-06	2023-06-22
Bubacarr Trawally	Ledamot	2023-06-22	
Petrus Jansson	Ledamot	2016-05-29	2023-03-17
Erik Jarheim	Ledamot	2021-06-05	
Sammha Ahmed	Ledamot	2022-06-06	2023-03-17
Jelena Todorovic	Ledamot	2017-05-22	
Mika Norman	Ledamot	2022-06-06	2023-12-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Teodore Katsifis, Jelena Todorovic, Lars Törnberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Nilsson, Lars Törnberg, Lise-Lotte Emanuelsson fr o m juni 2023, Erik Jarheim och Jelena Todorovic t o m juni 2023.

Revisorer har varit: Amirul Huda med Lars Björklund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ann-Marie Eriksson, Anna Moberg och Gunilla Billström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-30. På stämman deltog 69 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-01.

Verksamhetsåret har präglats av betydande kostnadshöjningar. Det är i första hand räntorna på våra fastighetslån, som jämfört med två år tillbaka, har ökat från 0,7 - 4,2 mkr trots att föreningen fortsatt att amortera på lånen. Dessa ligger vid utgången av 2023 för första gången under 5.000 kr/kvm. Men även i övrigt har kostnadstrycket varit betydande på t.ex vatten, värme, försäkringar, återvinning och för renoveringsarbeten.

Under perioden har föreningen mött fördyringarna med avgiftshöjningar på 5% såväl i januari 2023 som i januari 2024 i kombination med att vara sparsam med energi och att senarelägga icke akut renovering.

Under året har en mer betydande investering gjorts genom att lägga solceller på vårt garagetak. Eftersom garaget i sig inte gör av med mer än en liten del av den el vi kan tillverka, som motsvarar ungefär en tredjedel av föreningens elförbrukning, har styrelsen sökt schaktlov för en elkabel från garaget till vår närmaste fastighet Västergården, vars tak torde vara det som är minst lämpat för egen elproduktion via solceller.

Under året undersökte styrelsen vad föreningens medlemmar ansåg om våra 7 tvättstugor och hur man vill sköta sin tvätt. Undersökningen visade att ungefär hälften av våra medlemmar helt eller i huvudsak tvättar hemma och att våra tvättstugor, främst under vardagar, är svagt utnyttjade. Styrelsen utlyste en extra stämma som enhälligt beslöt att stänga 3 tvättstugor, varav 2 ska byggas om till bostadsrättslägenheter och en till ett större och mer lättåtkomligt gym. Vid årets slut hade bygglov beviljats för bostäderna.

Vid den extra stämman antog föreningen också för andra gången en anpassning till HSB:s förändrade normalstadgar, vilka i huvudsak speglar förändringar i bostadsrättslagen.

En för föreningen lycklig utveckling under året är att 3 hyresrättslägenheter har kunnat säljas för 10,2 mkr, något som stärker föreningens likviditet och amorteringsförmåga. Under året har föreningen också sökt och erhållit el-stöd samt sökt statsbidrag för installation av ytterligare elladdningsplatser i garaget. Föreningen har även slutit avtal med HSB brf Farsta Dal om att denna förening har rätt att hyra in sig i vårt garage, där vi över tid har fått fler lediga platser.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Styrelsen har sedan föreningen bildades arbetat aktivt med att underhålla och modernisera fastigheterna. Bland de mer betydande åtgärder som genomförts är att skydda gårdarna med grindar och att bygga tak på vårt garage. Under 2018-19 handlade styrelsen upp bredband till samtliga hushåll. Under perioden 2019-2022 har föreningens 26 hissar förnyats. Under 2020-21 har taken renoverats och målats. Denna åtgärd är framåtriktad och av värde inför planeringen att på sikt sätta solceller på våra hustak. Solceller har under 2023 installerats på vårt garagetak.

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

Installera en elkabel mellan garaget och Västergården för bättre nyttjande av solcellsinstallationen på garagetaket. Under de kommande 2-3 åren, om ekonomin så tillåter och med start 2025, bygga solceller på taken till våra bostadskvarter i första hand på Söder- och Östergårdarna. Det kommer göra föreningen och dess medlemmar mer självförsörjande på elenergi. För att kunna använda så mycket som möjligt av den el vi producerar överväger vi att gå över till gemensam el, dvs att enbart

föreningen har elabonnemang och att varje boende får räkningen för sin förbrukning på avin för bostadskostnaden. Byta undercentraler för värme och varmvatten på Farsta Strandplan 7 och Glavagatan 19.

Årtal	Ändamål
2025-2027	Bygga solcellsanläggning på lämpliga fastigheters tak.

Övriga väsentliga händelser:

Föreningen har i samband med månadsskiftet februari-mars 2024 amorterat ytterligare 4 milj. kr på fastighetslånen vilket reducerar aktuell låneskuld från 108 till 104 milj. kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 365 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 366.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	269	283	334	390	343
Skuldsättning, kr/kvm	4 973	5 096	5 280	5 280	5 463
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 768	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	235	213	198	166	175
Årsavgifter, kr/kvm	820	786	783	781	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 040	974	968	959	963
Nettoomsättning, tkr	22 011	21 171	21 049	20 853	20 946
Resultat efter finansiella poster, tkr	762	-2 081	-5 350	-4 476	-5 205
Soliditet, %	68	66	66	66	66

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.

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 bredband/kabeltv och 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.

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	221 434 701	0	2 053 805	223 488 506
Upplåtelseavgifter, kr	24 456 790	0	5 146 195	29 602 985
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	245 891 491	0	7 200 000	253 091 491
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 895 957	-2 081 264	0	-15 977 221
Årets resultat, kr	-2 081 264	2 081 264	762 313	762 313
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 977 221	0	762 313	-15 214 908
S:a eget kapital, kr	229 914 270	0	7 962 313	237 876 583

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 197 219 kr samt ianspråktagande skett med 1 197 219 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	-15 977 221
Årets resultat, kr	762 313
Reservation till underhållsfond, kr	-1 197 219
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 197 219
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 214 908

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-15 214 908
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 011 207	21 081 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	574 804	90 152
Summa Rörelseintäkter		22 586 011	21 171 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 732 845	-17 629 873
Övriga externa kostnader	Not 5	-480 778	-598 956
Personalkostnader	Not 6	-493 627	-411 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 886 986	-3 907 175
Summa Rörelsekostnader		-19 594 236	-22 547 585
Rörelseresultat		2 991 775	-1 376 273
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	227 506	63 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 456 968	-768 214
Summa Finansiella poster		-2 229 462	-704 991
Resultat efter finansiella poster		762 313	-2 081 264
Resultat före skatt		762 313	-2 081 264
Årets resultat		762 313	-2 081 264

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	326 534 997	326 835 241
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	63 679	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		326 598 676	326 835 241

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

326 599 176 **326 835 741**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		120 367	213 861
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 216 141	8 238 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	999 710	1 251 832
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 336 218	9 704 682

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	11 025 578	10 008 497
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		11 025 578	10 008 497

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	2 644 729	200 832
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 644 729	200 832

Summa Omsättningstillgångar

24 006 525 **19 914 011**

Summa Tillgångar

350 605 700 **346 749 751**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	253 091 491	245 891 491
Fond för yttre underhåll	0	0
Summa Bundet eget kapital	253 091 491	245 891 491

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 977 221	-13 895 957
Årets resultat	762 313	-2 081 264
Summa Ansamlad förlust	-15 214 908	-15 977 221

Summa Eget kapital

237 876 582 229 914 270

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 000 000	22 000 000
Summa Långfristiga skulder		12 000 000	22 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	96 000 000	89 000 000
Leverantörsskulder		790 717	1 292 193
Skatteskulder		66 237	48 107
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	143 281	780 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 728 883	3 714 252
Summa Kortfristiga skulder		100 729 118	94 835 482

Summa Skulder

112 729 118 116 835 482

Summa Eget kapital och skulder

350 605 700 346 749 752

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 991 775	-1 376 273
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 886 986	3 907 175
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 886 986	3 907 175
Erhållen ränta	192 402	63 223
Erlagd ränta	-2 337 180	-720 948

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	378 689	-31 899
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 226 152	1 487 534
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-847 463	1 455 636

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 886 520 **3 328 812**

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 650 421	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 650 421	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	7 200 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 000 000	-4 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 200 000	-4 000 000

Årets kassaflöde

4 436 099 **-671 188**

Likvida medel vid årets början

18 358 432 **19 029 620**

Likvida medel vid årets slut

22 794 531 **18 358 432**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	15 362 334	14 587 905
	Hyror bostäder	1 135 386	1 231 334
	Hyror lokaler	3 342 341	3 072 687
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 358 125	1 286 900
	Individuellmätning vatten	16 656	15 024
	Bredband	387 125	388 500
	Hyror övrigt	228 221	204 818
	Övriga primära intäkter	537 411	394 231
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 367 599	21 181 399
	Avgiftsbortfall	-294 249	-120 550
	Hysesbortfall	-62 143	20 311
	<i>Summa</i>	-356 392	-100 239
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 011 207	21 081 160
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	236 713	1 809
	Övriga sekundära intäkter	338 091	88 343
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	574 804	90 152
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 624 967	-1 517 013
	Snö och halk-bekämpning	-467 203	-324 176
	Reparationer	-1 294 215	-1 656 698
	Planerat underhåll	-1 197 219	-4 337 220
	Försäkringsskador	-128 813	-554 714
	EI	-1 182 538	-1 359 445
	Uppvärmning	-2 955 726	-2 550 504
	Vatten	-964 573	-752 120
	Sophämtning	-682 781	-517 208
	Fastighetsförsäkring	-396 851	-370 515
	Kabel-TV och bredband	-549 644	-550 856
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-792 171	-774 041
	Förvaltningsavtalskostnader	-777 520	-725 389
	Tomträttsavgäld	-1 718 625	-1 639 975
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 732 845	-17 629 873

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 058	-17 498
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-47 531	-42 517
	Administrationskostnader	-104 066	-113 961
	Extern revision	-28 875	-28 750
	Konsultkostnader	-70 447	-115 363
	Medlemsavgifter	-33 630	-33 630
	Föreningsverksamhet	-16 351	-27 006
	Övriga förvaltningskostnader	-176 820	-220 232
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-480 778	-598 956
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-13 375	-11 525
	Övriga arvoden	-388 374	-326 150
	Sociala avgifter	-91 878	-73 906
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-493 627	-411 581
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	18 836	3 248
	Ränteintäkter HSB bunden placering	159 844	50 447
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	48 826	9 528
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	227 506	63 223
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	-2 455 550	-766 964
	Övriga räntekostnader	-1 418	-1 250
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 456 968	-768 214

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	365 273 669	365 273 669
	Årets investeringar	3 586 742	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	368 860 411	365 273 669
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 438 428	-34 531 253
	Årets avskrivningar	-3 886 986	-3 907 175
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-42 325 414	-38 438 428
	Utgående redovisat värde	326 534 997	326 835 241
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	276 000 000	276 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 332 000	27 332 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	158 800 000	158 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	10 730 000	10 730 000
	Summa	472 862 000	472 862 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	241 500 000	241 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	241 500 000	241 500 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	63 679	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	63 679	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	9 124 224	8 149 103
	Övriga fordringar	91 917	89 886
	Summa Övriga fordringar	9 216 141	8 238 989

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter		35 104	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		964 606	1 251 832
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		999 710	1 251 832

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB		7 000 000	8 000 000
Övriga kortfristiga placeringar		4 025 578	2 008 497
Summa Övriga kortfristiga placeringar		11 025 578	10 008 497

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

Kassa och bank

Handelsbanken		2 644 729	200 832
Summa Kassa och bank		2 644 729	200 832

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,43%	2024-03-01	11 000 000	0
Stadshypotek AB	1,23%	2025-03-01	12 000 000	0
Stadshypotek AB	0,57%	2024-03-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	4,46%	2024-09-30	12 000 000	0
Stadshypotek AB	4,45%	2024-03-03	11 000 000	0
Stadshypotek AB	4,47%	2024-12-02	11 000 000	0
Stadshypotek AB	0,57%	2024-03-01	8 000 000	0
Stadshypotek AB	4,46%	2024-09-30	11 000 000	0
Stadshypotek AB	4,45%	2024-09-02	18 000 000	0
Stadshypotek AB	4,44%	2024-06-30	12 000 000	4 000 000
			108 000 000	4 000 000

Långfristig del	12 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	96 000 000
Kortfristig del	96 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	4 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	16 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,73%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,43%	2024-03-01	11 000 000	0
Stadshypotek AB	1,23%	2025-03-01	12 000 000	0
Stadshypotek AB	0,57%	2024-03-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	4,46%	2024-09-30	12 000 000	0
Stadshypotek AB	4,45%	2024-03-03	11 000 000	0
Stadshypotek AB	4,47%	2024-12-02	11 000 000	0
Stadshypotek AB	0,57%	2024-03-01	8 000 000	0
Stadshypotek AB	4,46%	2024-09-30	11 000 000	0
Stadshypotek AB	4,45%	2024-09-02	18 000 000	0
Stadshypotek AB	4,44%	2024-06-30	12 000 000	4 000 000
			108 000 000	4 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

96 000 000

Kortfristig del

96 000 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner

20 000

20 000

Momsskuld

64 268

76 970

Övriga kortfristiga skulder

59 013

683 960

*Summa Övriga skulder***143 281****780 930****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

2 199 507

2 175 333

Upplupna räntekostnader

192 021

72 233

Övriga upplupna kostnader

1 337 355

1 466 686

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***3 728 883****3 714 252**

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 Ängsö i Stockholm, org.nr. 769612-4143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Ängsö i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 BRF Ängsö i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Amirul Huda
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BO NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:57:44



BUBACARR TRAWALLY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:02:21



ERIK JARHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:18:29



TEODOR KATSIFIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:01:26



LISELOTTE TORNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:58:23



LISE-LOTTE EMANUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:43:56



JELENA TODOROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:32:26



LARS TÖRNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:01:29



AMIRUL HUDA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:12:37



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:53:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

AMIRUL HUDA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:01:48



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:54:32



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.