



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## Dagordning

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 stämмоordförande 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 i fråga 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 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 av 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
  - a) Beslut om avveckling av Ektorps samfällighetsförening Org.nr:717905
  - b) Antagande av uppdaterade stadgar
  - c) Motion gällande lagning av hål vid parkeringen utanför Edinsvägen 11
25. Föreningsstämmans avslutning



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769607-4272 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklahöjden 75:3	1961-01-01	1961

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa under 2022, och from den 1 januari 2023 är fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	garageplatser	0
38	p-platser	0
115	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6713
8	lägenheter (hyresrätt)	455
4	lokaler	99
<b>Totalt 169 objekt</b>		<b>7267</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 2 st, 1 ro kokskåp
- 23 st, 1 ro kokvrå
- 1 st, 1,5 rok
- 49 st, 2 rok
- 46 st, 3 rok

Lokaler 4 st:

- Edinsv 10 3 st: 11 kvm, 66 kvm, 5 kvm
- Edinsv 12 1 st: 17 kvm



**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Fr.o.m.</b>	<b>T.o.m.</b>
Therése Björnman	Ordförande	2021-06-14	2022-06-10
Victoria Arnesson	Ordförande	2022-06-10	
Victoria Arnesson	Ledamot	2021-06-14	2022-06-10
Theresa Nordlander	Ledamot	2004-06-10	
Pirjo Rudner Wennberg	Ledamot	2003-05-24	2022-06-10
Charlotta Leivig	Ledamot	2020-06-25	
Agneta Kalivas	Ledamot	2019-06-05	
Marielle Fiedler	Ledamot	2022-06-10	
Fanny Olofsson	Ledamot	2022-06-10	
Kerstin Thufvesson	Ledamot, utsedd av HSB	2016-08-26	
Niklas Widercrantz	Suppleant	2020-06-25	
Alexander Stålnacke	Suppleant	2022-06-10	
Cristoffer Lagergren	Suppleant	2019-06-05	
Natalie Broman	Suppleant	2018-05-31	2022-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

- Theresa Nordlander, ledamot
- Agneta Kalivas, ledamot
- Victoria Arnesson, ledamot
- Cristoffer Lagergren, suppleant
- Niklas Widercrantz, suppleant
- Alexander Stålnacke, suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Theresa Nordlander, Agneta Kalivas, Marielle Fiedler och Victoria Arnesson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit Saba Tecle med Eva-Maria Anttonen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Dimitra Kalivas (sammankallande), Anja Frädrichsdorf samt Ida Berglöw Kenneway, valda vid föreningsstämman.

Föreningens ombud till HSB Stockholms distriktsstämma har varit Lotta Leivig (ordinarie).

Arvoden för verksamhetsperioden 2022-06-09 – 2023-06-01

- Till styrelsen 2,8 inkomstbasbelopp (1 inkomstbasbelopp år 2022: 71 000 kr).
- Till styrelsens revisor summa 7 000 kr
- Valberedningen 6 000 kr
- Husombuden 6 000 kr



**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 18 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

**Förvaltning**

Ekonomisk/administrativ fastighetsförvaltning köps från HSB Stockholm genom ett tvåårigt avtal som förlängs automatiskt om uppsägning inte sker.

**Ektorps samfällighetsförening**

Deltagare i samfälligheten är bostadsrättsföreningarna Tallmohöjden, Skogshöjden och Ektorps höjden.

I styrelsen för samfälligheten ingår:

Brf Skogshöjden

Herbert Carrick, ledamot och ordförande

Mats Ekendahl, suppleant

Brf Ektorps höjden

Els- Margrete Rosendal, ledamot och kassör

Marianne Westerlund, suppleant

Brf Tallmohöjden

Elisabeth Persson, ledamot och sekreterare

Agnetha Kalivas, suppleant

Samfällighetsföreningen bildades oktober år 2001 och har haft i uppdrag att tillhandahålla värme för uppvärmning i fastigheten och varmvattenuppvärmning till de tre föreningarna från en gemensam panncentral.

Det eldades då med olja. Övergång till fjärrvärme, Stockholm Exergi, skedde år 2008 då övergång kopplades från panncentralen till respektive undercentraler i föreningarna. Efter omfattande schaktnings- och ledningsarbete kunde fjärrvärmen kopplas direkt till respektive undercentral i varje förening första halvåret 2019. Panncentralen behövdes inte längre.

Varje förening har skapat avtal med Stockholm Exergi och avtal med Nordomatic gällande service- och underhållsarbete.

Dessa avtal förföll 2020-01-01, men har förlängts tills avveckling av den gemensamma panncentralen är fullgjord.

Handlingar om avveckling av samfällighetsföreningen togs fram under år 2021 beslut om avveckling på årsstämman, extra stämma med begäran om förlängt räkenskapsår och lämnades till Lantmäterimyndigheten sista dagarna i december 2021.

November 2022 påbörjades handläggningen av vårt ärende. Det begärdes kompletterande handlingar med extra stämma i varje bostadsrättsförening för beslut om avvecklingen. Detta har förlängt avvecklingen. Men vi hoppas att det ska bli klart till framåt sensommaren 2023.

## Fastigheterna

I styrelsens ansvar ingår bl a att vidta nödvändiga åtgärder vad gäller underhåll av föreningens fastigheter inom ramen för en god boendemiljö för våra medlemmar.

Underhållet delas upp i två typer:

- Periodiskt underhåll, större projekt.
- Löpande underhåll, mindre projekt och reparationer.

Inför ombildning till bostadsrättsförening utfördes den 11 maj 2001 besiktning av Storstaden Värdering AB. I besiktningsprotokollet finns *Bedömda reparationer* uppställda. Besiktningen var avsedd att ligga till grund för den blivande underhållsplanen för HSB:s bostadsrättsförening Tallmohöjden i Nacka. Föreningen har fortlöpande efter ombildningen vidtagit omfattande underhållsåtgärder i enlighet med det ovannämnda besiktningsprotokollet.

Föreningen har sedan 2004 en underhållsplan som omfattar de närmast kommande 20 åren. Underhållsplanen är föremål för årlig uppföljning och revidering.

Fastigheterna är sedan 2005 anslutna till ComHem, numera Tele 2. Sedan 2010 är fastigheterna också anslutna till Telenors digitala nät, från och med mitt februari 2023 är samtliga lägenheter i samtliga fastigheter anslutna till Bahnhof bredband enligt enkätförfrågan bland samtliga boende efter årstämmobeslut 2022-06-09.

### **De senaste föregående åren**

Under 2010 och 2011 renoverades samtliga balkonger. De gamla golvplattorna bilades bort och nya förstärkta golvplattor göts. Under 2013 fick samtliga av föreningens hus nya fönster. Samtidigt lagades, rengjordes och impregnerades fasaderna i husen. 11:an fick ett nytt tak och taken i 10:an och 12:an reparerades.

Våra undercentraler har pågående under åren moderniserats och också anpassats till direkt fjärrvärmeleverans till resp central. Under hösten 2018 gjordes schaktning och ledningsdragning inför kommande anslutning till Stockholm Exergis fjärrvärmenät som skedde under våren 2019.

I samband med årsstämman den 4 juni 2019 gavs en första information om kommande stamreoveringen. Samtliga medlemmar fick en utförlig informationsbroschyr under hösten. Två informationsmöten och två s k öppna hus arrangerades därefter. Den 11 december 2019 hölls en extra föreningsstämma där ytterligare information om stambytet gavs och röstning genomfördes. Stambytet genomfördes i samtliga hus under oktober 2020 till oktober / november 2021.

### **Under verksamhetsåret**

Under verksamhetsåret har samtliga hus genomgått en större renovering av föreningens hissar med nya hisskorgar och system. Trapphusen i samtliga fastigheter har blivit ommålade samt trappor slipade och polerade. Armaturer är bytta i samtliga trapphus och i övriga allmänna utrymmen. Samtliga tvättstugor har blivit ommålade.

Föreningen har besiktigt skyddrummen och gjort vissa anpassningar bla med belysning. Föreningen har även nyinvesterat i nya entretavlor för att komma ifrån uppklistade lappar på väggar och dörrar.

I och med föreningsstämman 2022 togs beslut om att dra i fiber och bredbands-uppkoppling till samtliga lägenheter, arbetet sattes igång under slutet av 2022.

I och med föreningsstämman 2022 firade föreningen sin 20 åriga födelsedag, uppskjutet ett år på grund av coronan som satte stopp för fysiska träffar under 2021. Det bjöds på smörgåstårter och dryck.

Styrelsen lämnar löpande information till boende i entréportar/hissar och i föreningens Facebookgrupp (BRF Tallmohöjden). Föreningen informerar också via nyhetsbladet BARRET som delas ut 4 gånger om året. När särskilt behov finns lämnas information direkt i boendes brevlådor. [Ärenden till styrelsen kan skickas till tallmohojden@gmail.com](mailto:tallmohojden@gmail.com)

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

- Införa sopsortering
- Injustering av värmesystem
- Tak- och fasad underhåll
- Se över utemiljön med belysning

### Underhållsplan

I enlighet med föreningens stadgar har styrelsen att upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Underhållsplanen är ett viktigt hjälpmedel och nödvändig för att planera föreningens ekonomi. Den visar behovet av avsättning till den yttre fonden för att vi på ett korrekt sätt ska kunna ta hänsyn till det framtida behovet av underhåll av våra fastigheter. Underhållsplanen är föremål för årlig uppföljning och revidering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 24 maj.

### Husombud

Husombuden är styrelsens förlängda arm i kontakt med boende. Detta innebär att husombuden tar kontakt med nyinflyttade, visar dem gemensamma utrymmen (tvättstugor, källare, mm.) samt hjälper till med att informera om viktiga händelser i föreningen.

### Utbildning

Under verksamhetsåret har styrelseledamöter deltagit olika typer av webinarier och andra både fysiska och digitala utbildningar/föreläsningar i bl a, HSBs regi.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 38 och avgått 26 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

### Slutord

Styrelsen ber att få tacka för detta verksamhetsår och önskar alla välkomna till vår tjugooandra årsstämma. Vi önskar också alla medlemmar välkomna med engagemang och arbete för vår förening. Ett gemensamt engagemang betyder oerhört mycket för trivsel och den trygghet som vi alla vill uppleva och känna i vårt boende.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	115	151	211	111	266
Skuldsättning, kr/kvm	6 508	7 961	4 985	3 629	3 662
Räntekänslighet, %	8	10	7	5	5
Energikostnad, kr/kvm	244	248	208	329	221
Driftskostnad, kr/kvm	664	873	589	680	523
Årsavgifter, kr/kvm	884	829	750	750	750
Totala intäkter, kr/kvm	953	896	837	832	827
Nettoomsättning, tkr	6 808	6 440	5 980	5 951	5 916
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 629	-1 953	-144	-860	34
Soliditet, %	59	53	62	70	70

### **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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	53 904 264	0	2 512 846	56 417 110
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	19 027 123	0	8 282 154	27 309 277
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 699 864	0	-1 124 959	1 574 905
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>75 631 251</b>	<b>0</b>	<b>9 670 041</b>	<b>85 301 292</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-10 671 757	-1 952 830	1 124 959	-11 499 628
Årets resultat, kr	-1 952 830	1 952 830	-2 628 536	-2 628 536
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-12 624 587</b>	<b>0</b>	<b>-1 503 577</b>	<b>-14 128 164</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>63 006 664</b>	<b>0</b>	<b>8 166 464</b>	<b>71 173 128</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 409 959 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	-12 624 587
Årets resultat, kr	-2 628 536
Reservation till underhållsfond, kr	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 409 959
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-14 128 164</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-14 128 164</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 808 047	6 439 994
Övriga rörelseintäkter	Not 2	47 600	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-4 230 999	-4 386 137
Övriga externa kostnader	Not 4	-261 837	-1 637 738
Planerat underhåll		-1 409 959	-62 521
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-291 744	-261 177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 040 776	-1 400 728
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-835 166	0
Summa rörelsekostnader		<u>-9 070 482</u>	<u>-7 748 302</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 214 835</b>	<b>-1 308 308</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 029	9 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-418 730	-653 781
Summa finansiella poster		<u>-413 701</u>	<u>-644 521</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 628 536</b>	<b>-1 952 830</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 110 564 915	110 801 513
Inventarier och maskiner	Not 10 51 259	39 647
	<u>110 616 174</u>	<u>110 841 160</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>110 616 674</u>	<u>110 841 660</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	11 029	7 797
Avräkningskonto HSB Stockholm	8 833 359	8 801 508
Placeringskonto HSB Stockholm	5	5
Övriga fordringar	Not 12 178 200	30 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 341 754	291 118
	<u>9 364 347</u>	<u>9 130 599</u>
Kassa och bank	Not 14 3	0
Summa omsättningstillgångar	<u>9 364 350</u>	<u>9 130 599</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>119 981 024</u></b>	<b><u>119 972 259</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	56 417 110	53 904 264
Upplåtelseavgifter	27 309 277	19 027 123
Yttre underhållsfond	<u>1 574 905</u>	<u>2 699 864</u>
	85 301 292	75 631 251
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 499 628	-10 671 757
Årets resultat	<u>-2 628 536</u>	<u>-1 952 830</u>
	-14 128 163	-12 624 587
Summa eget kapital	<u>71 173 128</u>	<u>63 006 664</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>9 600 000</u>	<u>21 695 500</u>
	9 600 000	21 695 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 37 264 000	33 686 500
Leverantörsskulder	636 415	182 726
Skatteskulder	26 594	15 571
Övriga skulder	Not 17 29 816	242 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 251 070</u>	<u>1 143 298</u>
	39 207 896	35 270 095
Summa skulder	48 807 896	56 965 595
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>119 981 024</u></b>	<b><u>119 972 259</u></b>

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,34-5,00 % 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 vinstdisposition 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.



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 934 632	5 566 985
Hyror, bostäder	496 187	694 732
Hyror	134 428	135 125
Övriga intäkter	243 200	77 088
Bruttoomsättning	<u>6 808 447</u>	<u>6 473 930</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-400	-33 936
	<b>6 808 047</b>	<b>6 439 994</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	47 600	0
	<u>47 600</u>	<u>0</u>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	490 076	870 463
Reparationer	737 397	512 901
El	339 337	298 608
Uppvärmning	1 045 136	1 052 881
Vatten	369 826	434 931
Sophämtning	210 992	227 292
Fastighetsförsäkring	133 736	129 851
Kabel-TV och bredband	160 034	154 903
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	192 364	176 809
Förvaltningsarvoden	492 224	490 626
Övriga driftkostnader	59 877	36 873
	<u>4 230 999</u>	<u>4 386 137</u>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	0	5 040
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 097	1 075
Administrationskostnader	207 802	1 596 103
Extern revision	17 500	15 750
Konsultkostnader	1 668	0
Medlemsavgifter	19 770	19 770
	<u>261 837</u>	<u>1 637 738</u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	219 843	193 200
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	3 335	8 235
Sociala avgifter	61 566	52 742
	<u>291 744</u>	<u>261 177</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 6 Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangering 70 % av befintliga hissar	835 166	0
	<b>835 166</b>	<b>0</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 513	5 177
Ränteintäkter skattekonto	29	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	3 820
Övriga ränteintäkter	487	263
	<b>5 029</b>	<b>9 260</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	417 073	278 356
Övriga räntekostnader	1 657	375 425
	<b>418 730</b>	<b>653 781</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	104 488 666	71 828 163
Anskaffningsvärde mark	21 196 630	21 196 630
Årets försäljning/utrangeringar	-1 433 905	-2 930 346
Årets investeringar	2 612 199	35 590 849
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 863 590</b>	<b>125 685 296</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 883 782	-16 455 007
Årets avskrivningar	-2 013 631	-1 359 121
Årets försäljning/utrangeringar	598 739	2 930 346
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 298 674</b>	<b>-14 883 782</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>110 564 916</b>	<b>110 801 513</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	197 000	27 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	115 000	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>147 312 000</b>	<b>113 027 000</b>
<b>Not 10 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	216 227	216 227
Årets investeringar	38 757	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>254 984</b>	<b>216 227</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-176 580	-134 973
Årets avskrivningar	-27 145	-41 607
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-203 725</b>	<b>-176 580</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>51 259</b>	<b>39 647</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	24 755	30 171
Övriga fordringar	153 445	0
	<b>178 200</b>	<b>30 171</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	341 754	291 118
	<b>341 754</b>	<b>291 118</b>

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handelsbanken	3	0			
		<u>3</u>	<u>0</u>			
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp		
	Stadshypotek AB	425710	0,72%	2023-06-01	8 695 500	93 000
	Stadshypotek AB	425711	0,69%	2023-06-01	3 400 000	0
	Stadshypotek AB	459855	0,56%	2024-12-01	9 600 000	200 000
	Stadshypotek AB	545784	2,94%	2023-03-30	9 650 000	200 000
	Stadshypotek AB	559244	2,72%	2023-06-01	1 801 500	0
	Stadshypotek AB	559245	2,72%	2023-06-01	8 742 000	0
	Stadshypotek AB	572063	3,17%	2023-06-01	4 975 000	100 000
					<u>46 864 000</u>	<u>593 000</u>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					43 899 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>9 600 000</b>
	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.					
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				55 800 000	55 800 000
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				37 464 000	33 686 500
					<u>37 464 000</u>	<u>33 686 500</u>
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Källskatt				29 816	0
	Övriga kortfristiga skulder				0	242 000
					<u>29 816</u>	<u>242 000</u>
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				50 569	20 037
	Förutbetalda hyror och avgifter				588 314	587 717
	Övriga upplupna kostnader				612 187	535 544
					<u>1 251 070</u>	<u>1 143 298</u>

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 19</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Agneta Elisabet Kalivas

Charlotta Leivig

Fanny Olofsson

Kerstin Thufvesson

Marielle Fiedler

Theresa Nordlander

Victoria Arnesson

.....

.....

.....

**Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av**

.....

.....

Saba Tecle  
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallmohöjden i Nacka, org.nr. 769607-4272

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallmohöjden i Nacka 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 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 Tallmohöjden i Nacka 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. Revisor 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 överträdelse 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

Saba Tecle  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**VICTORIA ARNESSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 21:07:22



**AGNETA ELISABET KALIVAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 18:23:10



**CHARLOTTA LEIVIG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 08:57:45



**THERESA NORDLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:36:49



**MARIELLE FIEDLER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 08:33:29



**FANNY OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 19:57:34



**KERSTIN THUFVESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:01:53



**SABA TECLE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:38:47



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:06:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**SABA TECLE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 10:16:13



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:06:34



# 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.