



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

# 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 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.



Brf Eknäs

## Kallelse till föreningsstämma

Stämman kommer att äga rum på uteplatsen mellan Höjdvägen 3A och Höjdvägen 1D, onsdag den 17:e maj 2023, kl 19.00.

Bostadsrättsbevis eller legitimation medtages och uppvisas.

### Förslag till 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 stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning, och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen samt information från styrelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Avseende rösträtt, ombud och biträde, se § 18 i stadgarna  
Fullmaktsmall återfinns i Årsredovisning HSB Brf Eknäs i Nacka 2022.





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0550 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eknäs 1:231	1963-01-01	1963

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. 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
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5962
55	p-platser	0
<b>Totalt 149 objekt</b>		<b>5962</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 39 st 2 rok, 33 st 3 rok, 12 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Johansson	Ordförande	2020-05-03	
Christina Gauffin	Ledamot	2016-08-27	2022-03-14
Frej-Patrick Lindqvist	Ledamot	2021-05-19	
Deqa Abdi Aboko Farah	Ledamot	2020-06-03	2022-05-30
Jeanette Westberg	Ledamot	2021-09-30	2022-05-30
Daniele Antonio Statella	Ledamot	2020-06-03	2022-05-30
Andreas Lars Ol Hagsten	Ledamot	2022-05-30	
Astrid Salter	Ledamot	2020-05-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Johansson, Patrick Lindqvist och Astrid Salter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Frej-Patrick Lindqvist, Deqa Abdi Aboko Farah, Björn Johansson, Astrid Salter.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Björn Andersson med Johan Gustav Back som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anna Franzén (sammanställande) och Francesca Del Gaudio, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. Extrastämma 10 mars 2022. På stämman deltog 20 medlemmar samt 2 fullmakter. Totalt 22 röster.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har från och med 2022-01-01 höjts med 2 %. Ytterligare höjning utförs 2023-01-01 med 8 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2021-06-08. Ingen besiktning gjordes 2022 då arbetet hade startat i det stora renoveringsprojektet som omfattar fasader, balkonger, entréer samt gårdsbelysning, innegården, miljöstugan och mer därtill.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2022/2023	Påbörjad renovering och ommålning av föreningens fasader inkl. miljöstuga
2022	Byte av balkonger i hela föreningen samt inglasning mot beställning
2022	Renovering av lilla parkeringen inkl. carports på samtliga platser
2022	Renovering av samtliga portar i föreningen
2022/2023	Påbörjad renovering av innergården

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

Årtal	Ändamål
2022/2023	Färdigställande av renovering gällande fasader inkl. miljöstuga
2022/2023	Renovering av innergården
2023	Renovering av stora parkeringen inkl. carports på samtliga platser
2023	Installation av laddboxar med stöd för elbilsladdning till samtliga parkeringsplatser
2023	Installation av laddboxar med stöd för elbilsladdning till samtliga garageplatser
2023	Installation av markiser mot tidigare gjord beställning

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	224	198	259	211	225
Skuldsättning, kr/kvm	9 039	3 715	3 499	3 539	4 011
Räntekänslighet, %	12	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	187	174	144	166	168
Driftskostnad, kr/kvm	503	535	460	495	471
Årsavgifter, kr/kvm	738	723	709	695	682
Totala intäkter, kr/kvm	787	763	761	748	737
Nettoomsättning, tkr	4 690	4 551	4 538	4 456	4 382
Resultat efter finansiella poster, tkr	613	-22	393	566	312
Soliditet, %	13	28	29	28	25

#### **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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	701 998	0	0	701 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	450 000	0	0	450 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 003 266	0	764 000	3 767 266
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 155 264</b>	<b>0</b>	<b>764 000</b>	<b>4 919 264</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 893 005	-22 483	-764 000	4 106 522
Årets resultat, kr	-22 483	22 483	613 132	613 132
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 870 522</b>	<b>0</b>	<b>-150 868</b>	<b>4 719 654</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 025 786</b>	<b>0</b>	<b>613 132</b>	<b>9 638 918</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 764 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	4 870 522
Årets resultat, kr	613 132
Reservation till underhållsfond, kr	-764 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 719 654</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>4 719 654</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 689 608	4 550 992
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 680 314	-2 829 745
Övriga externa kostnader	Not 3	-56 619	-96 292
Planerat underhåll		0	-110 612
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-264 357	-265 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-723 307	-703 450
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-391 639
Summa rörelsekostnader		-3 724 597	-4 397 471
<b>Rörelseresultat</b>		<b>965 011</b>	<b>153 521</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 617	697
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-356 496	-176 701
Summa finansiella poster		-351 879	-176 004
<b>Årets resultat</b>		<b>613 132</b>	<b>-22 483</b>

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**
**Balansräkning**
**2022-12-31**
**2021-12-31**
**Tillgångar**
**Anläggningstillgångar**
*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	29 198 979	29 920 066
Inventarier och maskiner	Not 9	64 375	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	24 617 138	239 828
		<u>53 880 492</u>	<u>30 159 894</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	35 465	35 465
		<u>35 465</u>	<u>35 465</u>

Summa anläggningstillgångar

53 915 957
30 195 359
**Omsättningstillgångar**
*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 750	5 082
Avräkningskonto HSB Stockholm		13 554 320	1 525 557
Placeringskonto HSB Stockholm		61	61
Övriga fordringar	Not 12	50 725	50 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	160 458	208 626
		<u>13 767 315</u>	<u>1 789 995</u>
Kassa och bank	Not 14	1	1

Summa omsättningstillgångar

13 767 316
1 789 996
**Summa tillgångar**
**67 683 273**
**31 985 355**

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

<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	701 998	701 998
Upplåtelseavgifter	450 000	450 000
Yttre underhållsfond	3 767 266	3 003 266
	<u>4 919 264</u>	<u>4 155 264</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 106 522	4 893 005
Årets resultat	613 132	-22 483
	<u>4 719 654</u>	<u>4 870 522</u>
Summa eget kapital	<u>9 638 918</u>	<u>9 025 786</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 15 408 750	15 563 750
	<u>15 408 750</u>	<u>15 563 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 38 489 000	6 585 272
Leverantörsskulder	3 393 826	201 797
Skatteskulder	13 122	8 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 739 657	600 104
	<u>42 635 605</u>	<u>7 395 819</u>
Summa skulder	58 044 355	22 959 569
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>67 683 273</u></b>	<b><u>31 985 355</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	613 132	-22 483
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	723 307	703 450
Utrangeringar	0	391 639
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 336 439</u>	<u>1 072 606</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	51 444	-11 231
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>3 336 058</u>	<u>-794 357</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 723 941	267 018
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-24 377 310	-1 209 659
Investeringar i maskiner/inventarier	-66 595	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-24 443 905</u>	<u>-1 209 659</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>31 748 728</u>	<u>1 287 920</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	31 748 728	1 287 920
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>12 028 764</b>	<b>345 279</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 525 619</b>	<b>1 180 342</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 554 383</b>	<b>1 525 621</b>

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

## HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

### 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 1,7 % 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.

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 399 920	4 313 628
Hyror	199 800	195 950
Övriga intäkter	90 688	93 590
Bruttoomsättning	<u>4 690 408</u>	<u>4 603 168</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-800	-52 176
	<b>4 689 608</b>	<b>4 550 992</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	781 353	693 551
Reparationer	26 900	225 303
El	343 703	244 616
Uppvärmning	375 401	419 904
Vatten	395 293	374 537
Sophämtning	200 847	205 477
Fastighetsförsäkring	71 834	68 092
Kabel-TV och bredband	93 840	94 001
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	139 160	133 650
Förvaltningsarvoden	230 931	351 898
Övriga driftkostnader	21 052	18 717
	<u>2 680 314</u>	<u>2 829 745</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	660	10 693
Administrationskostnader	12 309	42 574
Extern revision	12 250	11 625
Medlemsavgifter	31 400	31 400
	<u>56 619</u>	<u>96 292</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	193 200	189 801
Revisionsarvode	4 106	8 067
Övriga arvoden	4 830	9 490
Sociala avgifter	62 221	58 374
	<u>264 357</u>	<u>265 732</u>
<b>Not 5 Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangering anläggningstillgångar	0	391 639
	<u>0</u>	<u>391 639</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 427	635
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Övriga ränteintäkter	190	62
	<u>4 617</u>	<u>697</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	353 228	176 191
Övriga räntekostnader	3 268	510
	<u>356 496</u>	<u>176 701</u>

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	41 674 767	38 409 622
Anskaffningsvärde mark	315 000	315 000
Årets investeringar	0	3 815 145
Utrangeringar	0	-550 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 989 767</b>	<b>41 989 767</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-12 069 701	-11 524 613
Årets avskrivningar	-721 087	-703 450
Årets försäljning/utrangeringar	0	158 362
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 790 788</b>	<b>-12 069 701</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>29 198 979</b>	<b>29 920 066</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	158 000	147 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	87 000	87 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>114 245 000</b>	<b>90 234 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Årets investeringar	66 595	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 595</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar	-2 220	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 220</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>64 375</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	239 828	2 845 313
Årets investeringar	24 377 310	1 209 659
Omklassificering till byggnad	0	-3 815 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>24 617 138</b>	<b>239 828</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	35 465	35 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>35 465</b>	<b>35 465</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	50 725	50 669
	<b>50 725</b>	<b>50 669</b>



**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	160 458	208 626
	<b>160 458</b>	<b>208 626</b>

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

<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
Nordea	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758282387	2,42%	2023-05-02	19 119 000	192 000
Nordea	39758312944	2,42%	2023-11-01	19 215 000	195 000
Nordea	39798257405	0,55%	2024-01-17	4 628 750	155 000
SBAB	32293387	0,41%	2024-07-17	10 935 000	0
				53 897 750	542 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 51 187 750

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 408 750**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**  
 Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 25 777 400 25 777 400

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	38 489 000	6 585 272
	<b>38 489 000</b>	<b>6 585 272</b>

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	157 483	7 175
Förutbetalda hyror och avgifter	411 962	380 199
Övriga upplupna kostnader	170 212	212 730
	<b>739 657</b>	<b>600 104</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....  
**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

..... Astrid Salter	..... Björn Johansson	..... Frej-Patrick Lindqvist
------------------------	--------------------------	---------------------------------

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

..... Björn Andersson	..... Adnin Ali
--------------------------	--------------------

Av föreningen vald revisor Av HSB Riksförbund förordnad revisor Borevision



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eknäs i Nacka, org.nr. 714000-0550

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eknäs 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 Eknäs 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

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**BJÖRN JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 10:58:02



**ASTRID SALTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:18:40



**FREJ-PATRICK LINDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:26:16



**BJÖRN ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 17:31:23



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 22:53:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**BJÖRN ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 17:33:44



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 22:52:52



## Motion inkommen till [styrelse@brfeknas.se](mailto:styrelse@brfeknas.se) 2023-02-27

Hej styrelse

Ett önskemål om att kunna få tillgång till appen

Viaplay.

Ofta får jag reklamsnuttar om bra filmer och serier.

Men det kostar ca 100 kr/månad

Jag skulle tro att det blir billigare om föreningen står

för tillgång till Viaplay

Vänliga hälsningar

Ulla Rinman

Höjdvägen 1C

---

### Styrelsens svar till motion ”tillgång till appen Viaplay”

Föreningen ska erbjuda ett basutbud för TV för att möta det grundbehov som finns hos medlemmarna. Att utöka det paket som ingår i föreningsmedlemskapet, och som alla medlemmar därmed tvingas betala för, går emot valmöjligheten för medlemmarna att själva styra tjänster utifrån sitt behov. I ett skede där räntor och driftkostnader som vatten och el har ökat vilket lett till höjda avgifter anser styrelsen att det inte är rätt tillfälle att utöka det generella kostnadsunderlaget vidare, utan att det bör vara upp till varje hushåll att beställa de mertjänster de önskar från TV-utbudet själva.

Styrelsens förslag till beslut är därför att stämman avslår motionen.

## Motion inkommen till [styrelse@brfeknas.se](mailto:styrelse@brfeknas.se) 2022-02-27

Motion 1 - rensning av cykel- och barnvagnssförråd

I dagsläget är cykel- och barnvagnsförråden så fulla att de knappt går att använda, och många verkar använda förråden som en allmän förvaringsyta och inte ett utrymme för cyklar/barnvagnar som regelbundet nyttjas, vilket gör det svårt för övriga att alls nyttja dessa utrymmen.

Jag skulle därför önska att en rensning gjordes, där barnvagnar och cyklar som för tillfället inte används förvaras i folks privata förråd, och sådana som är kvarglömda/ingen gör anspråk på flyttas.

Allt gott,

Adéle Franck, höjdvägen 5D

---

### **Styrelsens svar till motion ”rensning av cykel- och barnvagnssförråd”**

Föreningen gör den här typen av utrensningar med jämna mellanrum, dock finns en tendens att problemet återkommer efter en tid. Styrelsen håller med om att det har gått en kännbar tid sedan förråden senast rensades och att det nu till våren är god tid att genomföra en ny utrensning.

Styrelsens förslag till beslut är därför att stämman bifaller motionen och ålägger styrelsen att genomföra.

## Motion inkommen till [styrelse@brfeknas.se](mailto:styrelse@brfeknas.se) 2022-02-27

### Motion 2 - Ombyggnationen av gamla lekplatsen

Det är synd att man valde att plocka bort hela lekplatsen utan att ha en klar plan för vad som ska ersätta lekplatsen, då vi är många barnfamiljer boende här som hade uppskattat en lekplats på innergården. I nuläget har det plockats bort på ett sätt som gör det dels osäkert att leka där (med stora gropar och med träplankorna) och mycket tråkigt att inte kunna träffa de andra familjerna i föreningen på ett naturligt sätt.

Jag undrar om det går att återbesöka frågan att installera en lekplatsdel på innergården samt rensa så det inte är farligt för små barn att leka på grusplätten som blev kvar.

Allt gott,

Adéle Franck, höjdvägen 5D

---

### **Styrelsens svar till motion ”Ombyggnationen av gamla lekplatsen”**

Föreningen beslutade om en plan för innergården vilken styrelsen presenterade i samband med extrastämman om det stora renoveringsprojektet förra året. Material har därför införskaffats och en överenskommelse med entreprenören för innergården har funnits på plats sedan förra året, däribland montering av pergola, nytt underlag på centrala delen av innergården, samt renovering av bänkar och staket. Tyvärr gick det inte att få på plats innan tjälens satta sig i backen och styrelsen beklagar att gårdsrenoveringen inte har kommit längre. Styrelsen har vid flertalet tillfällen påtalat för entreprenören att det nu när vädret blivit varmare är dags att komma vidare med gårdsrenoveringen och vid stämmans datum förväntar vi oss att gården har kommit längre då vädret bör ha tillåtit det. Styrelsen föreslår därför att invänta att det som redan är igångsatt med gården genomförs och därefter återbesöker frågan vid behov.

Styrelsens förslag till beslut är därför att stämman avslår motionen.





# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**