



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hagen i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hagen i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 714800-2814 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 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ridhästen 121	1974-01-01	1974

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partner. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	224
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 064
27	förråd	0
Totalt 195 objekt		10 288

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 113 st 2 rok, 24 st 3 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sollentuna Rotebro GA:2	G:A	716417-3408	446 / 100	Gemensamhetsytor, Ledningar för kallvatten och dagvatten. Ytterbelysning, Strömförsörjning av parkeringsutrymmen och garage. Utrymme för källsortering av grovsopor. Parkeringsplatser på mark, I garage och parkeringsdäck.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristina Jammeh	Ordförande	2022-05-16	
Elisabeth Pee	Ledamot	2021-10-25	
Hans Kronkvist	Ledamot	2022-05-16	
Per Ekstrand	Ledamot	2021-10-25	
Sabina Ritari	Ledamot	2022-05-16	
Alexandra Egnell	Ledamot	2021-07-28	2023-06-30
Thomas Hocker	Ledamot	2020-12-01	2024-04-08
Solveig Mattsson	Suppleant	2022-05-16	2023-06-30
Anita Bergström	Suppleant	2023-06-30	
Emma Landström	Suppleant	2023-06-30	
Yuri Kisello	Ledamot	2024-04-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kristina Jammeh, Hans Kronkvist, Per Ekstrand, Sabina Ritari, Elisabeth Pee och suppleant är Anita Bergström och Emma Landström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Pee, Kristina Jammeh, Hans Kronkvist, Per Ekstrand och Sabina Ritari.

Revisorer har varit: Camilla Svensson med Gudrun Hallqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Myra Holmlund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 21 medlemmar varav 1 med fullmakt.



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 6 % fr.o.m. 2023-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-10.

Målning av trädörrar och byte av skyltar.

Gått igenom alla extra förråd och fått i gång uthyrningen av förråden igen.

Fixat iordning extra förråd i utrymmen som bara stått tomma.

Källargångar och tvättstugor har fått sensorstyrd belysning.

Elinventering har utförts och vi kommer att sätta upp ytterligare elmätare i fastigheten.

Inventering av kök och badrummens stående stammar har gjorts på utvalda lägenheter.

Skyddsrummen är inventerade och uppdateras. Arbetet slutförs 2024.

Under året har föreningen haft avta med:

- HSB Stockholm – Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel - Förvaltare Thomas Hocker och fastighetsskötare Krzysztof Samuk
- HSB Stockholm – Administrativ förvaltning, ekonomisk förvaltare har varit Vivian Fam
- AMK Städservice AB - Trappstädning
- Avloppsteknik – Jour
- HSB Värmland – Energiavtal med avseende på energioptimering
- Home Solutions , EcoGuard fr o m 1/9 – Individuell mätning av el
- Tele2 – Digital TV
- Säkerhetsintegrering – med avseende på taggbrickor och porttelefon

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2002-2003 Ombyggnad av taken samt utbyte av räcken på balkonger och loftgångar.
- 2011 IMD infördes, individuell mätning och debitering av hushållselen.
- 2013 Fönsterbyte.
- 2015 Passersystem Aptus

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

- Vi jobbar med El frågor för att få ned dessa kostnader
- Fortsätta arbetet med att återställa lokalen på TV 11
- Termostatventiler,byte komplett ventil, termostatventiler injustering och radiatorventil
- Fortsatt planering att se över om vi kan ha solceller till våra tak
- Reparation av ca 160 stosar på taken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 198 och under året har det tillkommit 16 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 197.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	341	154	244	230	237
Skuldsättning, kr/kvm	478	470	769	959	971
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	489	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	264	253	203	166	0
Årsavgifter, kr/kvm	930	779	771	756	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	975	764	755	764	0
Nettoomsättning, tkr	9 480	8 461	8 342	8 453	8 293
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 343	999	1 711	1 297	335
Soliditet, %	79	77	69	63	61

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.

Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att lokalyta har uppdaterats.

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

Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att lokalyta har uppdaterats.

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 individuell mätning av el 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	1 373 900	0	0	1 373 900
Underhållsfond, kr	5 693 899	0	32 267	5 726 166
S:a bundet eget kapital, kr	7 067 799	0	32 267	7 100 066
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 656 656	998 528	-32 267	15 622 917
Årets resultat, kr	998 528	-998 528	2 342 650	2 342 650
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 655 184	0	2 310 383	17 965 567
S:a eget kapital, kr	22 722 983	0	2 342 650	25 065 633

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 88 675 kr samt ianspråktagande skett med 56 408 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	15 622 917
Årets resultat, kr	2 342 650
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 965 567

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	614 571
Balanseras i ny räkning, kr	18 490 138

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	9 479 577	8 429 797
Övriga rörelseintäkter	Not 3	435 154	31 065
Summa Rörelseintäkter		9 914 731	8 460 862

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 966 086	-6 029 024
Övriga externa kostnader	Not 5	-818 097	-720 591
Personalkostnader	Not 6	-213 157	-107 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-556 130	-556 130
Summa Rörelsekostnader		-7 553 470	-7 413 252

Rörelseresultat

2 361 260

1 047 610

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	28 255	3 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-46 865	-52 399
Summa Finansiella poster		-18 610	-49 082

Resultat efter finansiella poster

2 342 650

998 528

Resultat före skatt

2 342 650

998 528

Årets resultat

2 342 650

998 528

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	23 673 211	24 187 147
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	84 387	126 580
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		23 757 598	24 313 727
Summa Anläggningstillgångar		23 757 598	24 313 727

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 169	34 624
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 777 084	4 743 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	301 254	469 184
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 090 507	5 246 835

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 528 199	6 472
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 528 199	6 472

Summa Omsättningstillgångar

8 118 706 **5 253 307**

Summa Tillgångar

31 876 304 **29 567 034**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 373 900	1 373 900
Fond för yttre underhåll	5 726 166	5 693 899
Summa Bundet eget kapital	7 100 066	7 067 799

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 622 917	14 656 656
Årets resultat	2 342 650	998 528
Summa Fritt eget kapital	17 965 567	15 655 184

Summa Eget kapital

25 065 633 **22 722 983**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	4 920 877
Summa Långfristiga skulder		0	4 920 877

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 920 877	50 860
Leverantörsskulder		548 111	148 457
Skatteskulder		24 688	13 208
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	90 752	122 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 226 243	1 588 247
Summa Kortfristiga skulder		6 810 671	1 923 175

Summa Skulder

6 810 671 **6 844 052**

Summa Eget kapital och skulder

31 876 304 **29 567 034**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 361 260 1 047 610

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 556 130 556 130

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

556 130 556 130

Erhållen ränta 26 588 3 317

Erlagd ränta -46 942 -59 427

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 897 036 1 547 630

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -73 039 -200 429

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 17 556 118 894

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-55 483 -81 535

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 841 553 1 466 094

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -50 860 -3 050 860

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -50 860 -3 050 860

Årets kassaflöde

2 790 693 -1 584 766

Likvida medel vid årets början **4 708 250 6 293 016**

Likvida medel vid årets slut **7 498 944 4 708 250**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 307 396	7 837 296
	Hyror lokaler	72 846	94 197
	Hyror förbrukningsbaserad	1 058 177	493 554
	Hyror övrigt	61 780	18 628
	Övriga primära intäkter	29 784	34 340
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 529 983	8 478 015
	Hysesbortfall	-50 406	-48 218
	<i>Summa</i>	-50 406	-48 218
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 479 577	8 429 797
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	169 074	0
	Övriga sekundära intäkter	266 080	31 065
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	435 154	31 065
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-576 844	-701 898
	Reparationer	-382 165	-506 124
	Planerat underhåll	-614 571	-56 408
	Försäkringsskador	-447 830	-489 321
	EI	-841 250	-1 308 797
	Uppvärmning	-1 389 803	-1 320 152
	Vatten	-485 932	-502 400
	Sophämtning	-163 608	-157 783
	Fastighetsförsäkring	-206 150	-181 736
	Kabel-TV och bredband	-144 144	-132 117
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-278 876	-267 396
	Förvaltningsavtalskostnader	-421 422	-404 892
	Övriga driftkostnader	-13 490	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 966 086	-6 029 024

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	-374 520	-304 223
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 694	-37 738
	Administrationskostnader	-69 918	-133 218
	Extern revision	-17 250	-17 125
	Konsultkostnader	-6 510	0
	Medlemsavgifter	-50 640	-49 725
	Föreningsverksamhet	-28 711	-14 688
	Övriga förvaltningskostnader	-260 853	-163 873
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-818 097	-720 591
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-179 900	-82 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-142
	Sociala avgifter	-31 257	-23 190
	Övriga personalkostnader	0	-176
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-213 157	-107 508
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	6 543	3 175
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 861	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 851	142
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	28 255	3 317
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	-44 993	-49 004
	Övriga räntekostnader	-1 872	-3 395
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-46 865	-52 399

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 809 137	41 809 137
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 896 946	4 896 946
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	46 706 083	46 706 083
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 518 935	-22 004 999
	Årets avskrivningar	-513 936	-513 936
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-23 032 872	-22 518 935
	Utgående redovisat värde	23 673 211	24 187 147
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	119 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	870 000	870 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	958 000	958 000
	Summa	180 828 000	180 828 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 473 000	18 473 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	18 473 000	18 473 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	421 933	421 933
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	421 933	421 933
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-295 353	-253 160
	Årets avskrivningar	-42 193	-42 193
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-337 546	-295 353
	Utgående redovisat värde	84 387	126 580
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 470 744	4 701 778
	Skattekonto	306 340	41 249
	Summa Övriga fordringar	5 777 084	4 743 027

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 667	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299 587	469 184
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	301 254	469 184

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	500 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	500 000	0

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

Kassa och bank

Kassa	5 860	0
Handelsbanken företagskonto	8 989	6 472
Handelsbanken	1 513 350	0
Summa Kassa och bank	1 528 199	6 472

Not 15	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	0,91%	2024-06-30	4 920 877	50 860
			4 920 877	50 860

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 920 877
Kortfristig del	4 920 877
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 860
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	203 440
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,91%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	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	0,91%	2024-06-30	4 920 877	50 860
			4 920 877	50 860

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 920 877
Kortfristig del	4 920 877

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	837	570
	Inre fond	81 676	108 649
	Övriga kortfristiga skulder	8 239	13 184
	<i>Summa Övriga skulder</i>	90 752	122 403
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	776 267	783 476
	Upplupna räntekostnader	7 463	7 540
	Övriga upplupna kostnader	442 513	797 231
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 226 243	1 588 247

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 Hagen i Sollentuna, org.nr. 714800-2814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagen i Sollentuna för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hagen i Sollentuna 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Svensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KRISTINA JAMMEH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 20:02:07



HANS KRONKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:42:40



SABINA RITARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:37:51



ELISABETH PEE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:01:53



PER EKSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:18:44



YURY KISELLO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:51:53



CAMILLA SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:00:53



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:07:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CAMILLA SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:58:02



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:08:07



Hjärtstartare i stunder då varje minut räknas.

Föreslår att vi skaffar TVÅ HJÄRTSTARTARE.

Förslagsvis en i tvättstugan på 15 och en i andra änden av längan.

Alternativ är att fråga om Ridhästen vill dela dom med oss och då hitta bra gemensamma platser.

Vi är ju delaktiga i den på Rågvägen som kanske är lätt att nå från mittensektionen plus sidolängan längst upp men för dom övriga är det för långt för att hinna.

Två hjärtstartare till i vårt område skulle öka chansen för hjälp OM olyckan är framme.

Mvh

Gudrun Hallqvist

gudrun.hallqvist@hotmail.com

Lgh 88

070-3319300



Svar till motion två Hjärtstartare

Daterad 2024-03-05

2024-03-10

Brf Hagen avslår motionen i den första delen att köpa in hjärtstartare och placera dem i våra huskroppar.

Brf Hagen bifaller motionen i den del att vi frågar Samfälligheten Ridhästen om att vara med att finansiera hjärtstartare.

Med vänlig hälsning

Styrelsen brf Hagen

brfhagen@hotmail.com



Fullmakt

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

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor