

Årsredovisning 2023

HSB Brf Venus i Täby



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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby med säte i TÄBY org.nr. 716000-1009 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
TÄBY VENUS 1-7 (Byggnad /mark)	1962-04-10	1961
TÄBY STORA BJÖRNEN 1 (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY STORA BJÖRNEN 2 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY STORA BJÖRNEN 3 (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY LILLA BJÖRNEN 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY ORION 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY NEBULOSAN 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY SATURNUS 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY KARLAVAGNEN (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY CASSIOPEIA 1 (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY VATTUMANNEN 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY SIRIUS 1 (Mark/p-platser)	1964-03-16	

Totalt 12 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i [Folksam / HSB Gruppörsäkring 2024. 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
544	p-platser	0
704	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	57 851
222	garageplatser	3 004
20	lokaler (hyresrätt) och extra förråd.	2 734
Totalt 1 490 objekt		63 589

Föreningens lägenheter fördelas på: 235 st 2 rok, 271 st 3 rok, 187 st 4 rok, 11 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Tångring	Ordförande	2017-08-21	
Eva Kling	Ledamot	2020-08-03	
Lars Erik Lundqvist	Ledamot	2019-07-23	
Magnus Deutgen	Ledamot	2019-07-23	2023-07-11
Hans Jansson	Ledamot	2017-08-21	
Göte Nilsson	Ledamot	2008-07-09	
Eva Stålnacke	Ledamot	2022-07-11	
Micael Hjertberg	Ledamot	2021-06-03	
Peter Mayer	Ledamot	2023-07-11	
Anders Wahlberg	Ledamot	2019-07-23	
Erik Jacobsson	Ledamot	2018-09-19	
Sara Resander	Ledamot	2022-07-11	2023-07-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Tångring, Göte Nilsson, Erik Jacobsson och Micael Hjertberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göte Nilsson, Magnus Tångring, Anders Wahlberg och Erik Jacobsson.

Revisorer har varit:

Intern revisor/lekmannarevisor: Andreas Minne med Jelena Ljusic som lekmannarevisorssuppleant.

Extern revisor: Erik Hallander med Lovisa Karlsson som suppleant, hos WeAudit AB valda av föreningen.

Valberedning har varit: Tommy Eriksson (sammanställande), Jim Milerud samt Magnus Hagvall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 77 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Avgifterna har höjts med 5% den 1/1 2023, detta för att stärka föreningens finanser för framtida investeringar samt att löpande kostnader ökat på grund av inflation och räntehöjningar.

Föreningen har enligt lagkrav en 50-årig underhållsplan, denna infördes redan 2017, denna plan redovisar fastighetens underhållsbehov över hela denna tidsperiod.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-26.

Ytterligare ett lån om 15 MSEK har upphandlats för att säkerställa betalningar för de projekt som kommer starta under våren/sommaren 2024.

Brf Venus har tillsammans med de övriga ägarföreningarna brf City och JUperit fört över ett likvidtillskott till samfälligheten PC-City om 200 000 SEK vardera, detta pga att det ekonomiska bortfallet från Näsbydalskolan blev större än man planerat för i sina prognoser. Inför 2024 har budgeten justerats med större precision för att täcka detta bortfall.

Under året har föreningen erhållit följande bidrag:

Bidrag för hissar: 4 800 000 kr

Elstöd: 623 786 kr, medlemmarnas del uppgående till 197 443 kr.

Större underhåll och investeringar sedan 2009:

Årtal	Ändamål
2009	Stamreovering genom relining.
2013-2015	Komplett byte av fönster samt tilläggsisolering av bröstpartier på Komet- och Meteorvägen
2014	Installation av elektroniskt passersystem (RCO).
2014	Moderniserat informationstavlor i entréerna på Meteorvägen.
2016	Byte av entréportar mot innergården på Meteorvägen.
2014-2017	Renovering garage av golv, väggar och tak.
2015-2021	Renovering av skyddsrummen med bl.a. nödventiler och sandfilter.
2017-2019	Breddning av p-platser och nya motorvärmare på Meteor- och Kometvägen.
2017-2018	Ombyggnation av ventilation i Galaxen, Grindtorpssalen och allmänna ytor.
2018	Byte av armaturer till sensorstyrda med LED i allmänna utrymmen.
2018	Ny gårdsbelysning med LED.
2018	Automatdoserande tvättmaskiner i hela föreningen.
2020	Förbättrat varmvattencirkulationen på Kometvägen.
2018-2020	Renovering och ommålning av samtliga entréer, trapphus, hissdörrar och hiss bjälklag.
2020	Radonmätning.
2020	Upprustning av samtliga miljörum.
2020	Stamspolning av samtliga stammar på Komet- och Meteorvägen, inklusive våra övriga lokaler.
2020	Installation av två nya tryckstegringspumpar för bättre vattenleverans till höghuset på Kometvägen.
2020	Upphandling av ny TV-leverantör och omförhandling av bredband.
2020	Nya regler i våra elektronikum.
2020	Ny bollplan på innergården.
2021	Nya entréavlor på Komet- och Meteorvägen.
2021	Påbörjat arbete med el-konsolidering och individuell mätning (IMD) av el.
2021	Radonsanering.
2021	OVK utförts på Meteorvägen.
2021	Byte av belysningar i gångtunnlar.
2021	Ny pergola utanför Kometvägen 13.
2022	OVK på Kometvägen
2022	Byte av samtliga hissar på Kometvägen (4 hissar slutförs år 2023)
2022	Ny stentrappa vid Meteorvägen 2 (utsida)
2022	Meteorvägen fasadputs mot innergård (pågår även år 2023)
2022	IMD (Individuell mätning och debitering av elförbrukning)
2022	Byte av 2 st expansionskärl (Kometvägen 5 & 17)
2022	Byte av belysningsarmaturer på fasad på Kometvägen mot parkeringen

2022	Målning av samtliga tvättstugor på Kometvägen
2022	Byte till nya rökluckor på tak Meteorvägen 58, 54, 48, 44, 22
2022	Parkeringsservitut mellan Brf Jupiter & Brf Venus
2022	Puts & tilläggsisolering av fasad mot innergården på Meteorvägen (pågår även år 2023)

Utfört 2023:

OVK Kometvägen (pågår även början av år 2024)
Byte av de sista 4 hissarna och slutförande av entreprenaden
Tak - komplett byte av tätskikt, plåt samt installation av solceller (pågår även under 2024)
Puts & tilläggsisolering av fasad mot innergården på Meteorvägen
Nya soptunnor, utemiljö
Fräschat upp Grindtorpssalen (Ommålning luckor, byte lamparmaturer osv)
Påbörjat projekt för nya rabatter och ny gjuten kantsten längs Meteorvägen (slutförs 2024)

Löpande underhåll av gemensamhetsytor och lekplatser på innergården.

Löpande arbete installation av laddstolpar på Meteorvägen & Kometvägen. Antalet ökas efter behov. Omförhandling av avtal kommersiella lokaler.

Planerade åtgärder kommande år:

- Löpande Installation av laddstolpar
- 2020-2026 Nya balkonger, samtliga kommer att bytas ut och inglasas. I samband
- 2020-2026 Byte av fasadelement på båda husens gavlar
- 2024 Slutförande av tak- och solcellsprojektet med byte av vindskivor
- 2024 Flytt av gym från vår lokal "Galaxen" upp till Kometvägen 15
- 2024 Uppfräschning av styrelserum på Kometvägen 1
- 2024 Renovering av bastun i vår lokal "Galaxen" på Meteorvägen
- 2024 Montering av nya p-plats skyltar
- 2024 Installation av lösning för matavfallshantering inklusive bygglov
- 2024 Byte till nya entréportar inklusive bygglov på Kometvägen (garagesidan)
- 2025 Målning av förråd
- 2026 Byte av garageportar
- 2024-2026 Komplet renovering av tvättstugor
- 2030- Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 73 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 940 och under året har det tillkommit 78 och avgått 84 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 934.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	169	192	210	183	138
Skuldsättning, kr/kvm	2 805	2 578	2 599	1 834	1 766
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 937	2 700	2 721	1 921	1 850
Räntekänslighet, %	4	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	241	190	172	148	159
Årsavgifter, kr/kvm	763	703	670	638	607
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	90	90	89
Totala intäkter, kr/kvm	822	754	713	675	650
Nettoomsättning, tkr	48 220	46 275	43 078	40 869	39 375
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 653	3 811	7 363	5 752	3 290
Soliditet, %	23	24	20	26	24

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **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, värme, vatten ingår from 2023.**

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 442 495	0	0	5 442 495
Underhållsfond, kr	11 913 398	0	-827 125	11 086 273
S:a bundet eget kapital, kr	17 355 893	0	-827 125	16 528 768
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	32 468 676	3 811 297	827 125	37 107 098
Årets resultat, kr	3 811 297	-3 811 297	1 653 140	1 653 140
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	36 279 973	0	2 480 265	38 760 238
S:a eget kapital, kr	53 635 866	0	1 653 140	55 289 006

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 091 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 918 125 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	36 279 973
Årets resultat, kr	1 653 140
Reservation till underhållsfond, kr	-3 091 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 918 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	38 760 238

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	38 760 238
------------------------------------	-------------------

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	48 219 570	46 275 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 604 102	812 491
Summa Rörelseintäkter		49 823 672	47 087 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-36 771 012	-34 416 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 036 484	-2 357 915
Personalkostnader	Not 6	-1 544 205	-1 549 759
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 663 708	-4 025 973
Summa Rörelsekostnader		-46 015 408	-42 350 645
Rörelseresultat		3 808 263	4 737 298
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	263 698	263 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 418 821	-1 189 789
Summa Finansiella poster		-2 155 123	-926 001
Resultat efter finansiella poster		1 653 140	3 811 297
Resultat före skatt		1 653 140	3 811 297
Årets resultat		1 653 140	3 811 297

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	153 894 040	135 615 174
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	60 855 930	38 207 328
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		214 749 970	173 822 502

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar**214 750 470** **173 823 002****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		134 936	113 122
Aktuell skattefordran		0	18 550
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	21 718 896	7 548 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 606 276	4 042 551
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		24 460 107	11 722 744

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	36 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	36 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	94 136	84 217
<i>Summa Kassa och bank</i>		94 136	84 217

Summa Omsättningstillgångar**24 554 243** **47 806 961****Summa Tillgångar****239 304 713** **221 629 962**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 442 495	5 442 495
Fond för yttre underhåll	11 086 273	11 913 398
Summa Bundet eget kapital	16 528 768	17 355 893

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	37 107 098	32 468 676
Årets resultat	1 653 140	3 811 297
Summa Fritt eget kapital	38 760 238	36 279 973

Summa Eget kapital

55 289 006 **53 635 866**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 625 000	102 375 000
Summa Långfristiga skulder		31 625 000	102 375 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		138 300 000	53 800 000
Leverantörsskulder		6 711 953	5 289 604
Skatteskulder		116 608	67 328
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	564 227	557 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	6 697 919	5 904 632
Summa Kortfristiga skulder		152 390 707	65 619 097

Summa Skulder

184 015 707 **167 994 097**

Summa Eget kapital och skulder

239 304 713 **221 629 963**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 808 263 4 737 298

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 663 708 4 025 973

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 663 708 4 025 973

Erhållen ränta 263 698 263 787

Erlagd ränta -2 298 685 -1 195 030

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

6 436 984 7 832 029

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 790 167 -1 463 357

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 2 211 196 2 445 052

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

3 001 363 981 695

Kassaflöde från den löpande verksamheten

9 438 347 8 813 724

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -45 591 177 -23 674 900

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-45 591 177 -23 674 900

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 13 750 000 -1 250 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

13 750 000 -1 250 000

Årets kassaflöde

-22 402 829 -16 111 176

Likvida medel vid årets början **43 548 997 59 660 173**

Likvida medel vid årets slut **21 146 168 43 548 997**

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 företagens 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	42 710 583	40 673 124
	Hyror lokaler	870 522	821 783
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 587 562	2 486 770
	Hyror förbrukningsbaserad	1 508 754	1 756 679
	Hyror övrigt	307 214	298 993
	Övriga primära intäkter	719 241	643 824
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	48 703 877	46 681 173
	Avgiftsbortfall	-271 920	-194 011
	Hysesbortfall	-212 387	-211 710
	<i>Summa</i>	-484 307	-405 721
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	48 219 570	46 275 452
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	836 702	726 169
	Övriga sekundära intäkter	767 400	86 322
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 604 102	812 491
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 712 946	-3 616 721
	Snö och halk-bekämpning	-664 494	-322 399
	Reparationer	-2 591 644	-2 607 544
	Planerat underhåll	-3 918 125	-3 778 224
	Försäkrings-skador	-2 148 434	-2 505 159
	EI	-5 792 811	-4 730 308
	Uppvärmning	-7 036 439	-6 550 669
	Vatten	-1 893 134	-1 894 121
	Sophämtning	-2 184 967	-2 169 276
	Fastighetsförsäkring	-1 330 650	-1 281 301
	Kabel-TV och bredband	-1 110 454	-935 367
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 330 656	-1 281 376
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 903 138	-2 504 100
	Övriga driftkostnader	-153 120	-240 433
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-36 771 012	-34 416 998

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	-230 931	-294 134
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-679 259	-746 849
	Administrationskostnader	-573 036	-548 149
	Extern revision	-38 225	-23 768
	Konsultkostnader	-140 744	0
	Medlemsavgifter	-179 600	-179 600
	Föreningsverksamhet	-222 632	-101 180
	Övriga förvaltningskostnader	-972 058	-464 236
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-3 036 484	-2 357 915
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-891 028	-1 014 251
	Revisionsarvode	-23 256	-22 223
	Övriga arvoden	-141 242	-32 465
	Löner och övriga ersättningar	-144 000	-144 000
	Sociala avgifter	-344 679	-336 820
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 544 205	-1 549 759
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	6 385	7 736
	Ränteintäkter HSB bunden placering	255 303	253 852
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 010	2 200
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	263 698	263 787
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 415 208	-1 191 062
	Övriga räntekostnader	-3 613	1 273
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 418 821	-1 189 789

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	229 070 634	229 070 634
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 698 600	6 698 600
	Årets investeringar	22 942 574	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	258 711 808	235 769 234
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-100 154 060	-96 128 087
	Årets avskrivningar	-4 663 708	-4 025 973
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-104 817 768	-100 154 060
	<i>Utgående redovisat värde</i>	153 894 040	135 615 174
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	670 000 000	670 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	535 000 000	535 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 400 000	8 400 000
	<i>Summa</i>	1 226 200 000	1 226 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	214 413 550	214 413 550
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	214 413 550	214 413 550
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	38 207 328	14 532 428
	Årets investeringar	45 353 341	23 674 900
	Omklassificering till byggnad	-22 942 574	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	60 618 095	38 207 328
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	21 052 032	7 464 780
	Övriga fordringar	666 864	83 741
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	21 718 896	7 548 521

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 606 276	4 042 551
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 606 276	4 042 551

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	36 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	36 000 000

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

Kassa och bank

Bankkonto 1	3 442	3 381
Bankkonto 2	90 695	80 836
Summa Kassa och bank	94 136	84 217

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,99%	2025-04-17	32 375 000	750 000
Nordea	0,96%	2024-10-16	34 000 000	500 000
Nordea	0,96%	2024-10-16	36 000 000	0
Nordea	4,46%	2024-12-12	15 000 000	0
Nordea	4,65%	2024-10-16	52 550 000	0
			169 925 000	1 250 000

Långfristig del	32 375 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	750 000
Lån som ska konverteras inom ett år	122 550 000
Kortfristig del	123 300 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,22%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	30 720	30 720
	Källskatt	145 521	120 367
	Inre fond	307 382	322 422
	Övriga kortfristiga skulder	80 604	84 024
	<i>Summa Övriga skulder</i>	564 227	557 533
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	4 075 161	4 136 841
	Upplupna räntekostnader	271 105	150 969
	Övriga upplupna kostnader	2 351 653	1 616 822
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	6 697 919	5 904 632

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 BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY

Org.nr 716000-1009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY 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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-15 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är

lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Eskilstuna enligt digital signering

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander

Auktoriserad revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MAGNUS TÅNGRING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 12:43:29



ERIK JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 13:58:11



LARS ERIK LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 14:24:15



EVA STÅLNACKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 12:51:07



GÖTE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 14:02:40



HANS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:35:47



EVA KLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 17:11:08



ANDERS WAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 20:14:39



PETER MAYER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 14:08:24



MICHAEL HJERTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 18:14:45



ANDREAS MINNE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:42:48



ERIK HALLANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:16:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANDREAS MINNE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:44:35



ERIK HALLANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:18:19



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.

