



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Senaten i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Senaten i Nacka med säte i Nacka org.nr. 716421-0879 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 387:1	1991-01-01	1992

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
198	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 603
6	lägenheter (hyresrätt)	325
1	gästlägenhet	24
7	lokaler för egen användning	151
1	gårdshus/Föreningslokal (inkl. bastu)	170
223	förråd, kostnadsfria för boende	1 345
39	förråd, för uthyrning för boende	261
<b>Totalt 475 objekt</b>		<b>17 879</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 73 st 2 rok, 51 st 3 rok, 42 st 4 rok, 13 st 5 rok.

## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:40	G:A	717905-7455	36/100	Sopsug, Styr-och övervakning, Kabel-tv-anläggning
Nacka Sicklaön GA:39	G:A	717905-7455	68/100	Parkeringsanläggningar, Parkeringsdäck, Hållrumsmagasin

### Totalt 2 objekt

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

HSB Brf Senaten är delaktig i Nacka Centrum Samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen förvaltar en sopsuganläggning i vilken HSB Brf Senatens andel är 36 %. HSB Brf Senaten är dessutom delägare i ett garage (Sicklaön 386:3) och två markparkeringar (Sicklaön 386:2 och Sicklaön 388:1) med ägareandel på 68 % i dessa tre fastigheter (Folksam äger resterande andel på 32 %):

- Markparkering, Kantatvägen 1, 85 bilplatser, varav 13 besöksplatser
- Parkeringsdäck, Kantatvägen 8, 110 bilplatser & 7 MC-platser
- Markparkering, Kantatvägen 27, 64 bilplatser, varav 14 besöksplatser

Platsadministration, hyresavtal och hantering av kö för nya hyresgäster hanteras enligt överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och av Nacka Drift & Skötsel AB.

#### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Suzanne Skoog Förster	Ordförande	2022-09-16	
Janurban Modigh	Ledamot	2017-08-23	
Vera Thunström	Ledamot	2022-06-13	2023-06-01
Urban Lundholm	Ledamot	2022-09-16	
Birgit Andersson	Ledamot	2017-08-23	2023-06-01
Carl Mattias Holmer	Ledamot	2023-06-01	
Magnus Liw	Ledamot	2023-06-01	
Pontus Liljequist	Ledamot	2023-06-01	
David Sahlberg	Ledamot	2022-06-13	
Jeremy Evans	Ledamot	2022-06-13	
Sandra Pettersson	Ledamot	2022-09-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Suzanne Skoog Förster, Urban Lundholm, David Sahlberg, Jeremy Evans och Sandra Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Urban Lundholm, Birgit Andersson, Suzanne Skoog Förster, Jeremy Evans och Sandra Pettersson.

Revisorer har varit Leo Gillholm med Sara Luthander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Ola Bergqvist (sammankallande), Ann Elffors och Marianne Lundholm, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5% fr.o.m. den första juli 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Reservation till föreningens underhållsfond har gjorts i enlighet med gällande stadgar.

Årlig underhållssyn har genomförts. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-06-01.

Vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-25 beslutades att införa individuell mätning och debitering av el, IMD. Efter kompletterande arbete och offertförfrågan har avtal tecknats med Home Solutions i Sverige AB. Installationen är slutförd i mars 2024.

Planerad OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har pågått under hela 2023. Framkomna brister har åtgärdats efter hand de har konstaterats och godkänd OVK har erhållits efter det.

Föreningen har ett förmånligt elavtal med Luleå Energi varför föreningen inte drabbats av de allmänt ökade elkostnaderna. Föreningen har efter ansökan erhållit elstöd med 186 210 kronor i juni 2023.

Styrelsen har haft förhandling med Stockholm Exergi pga den stora höjningen av fjärrvärmesaxen. Då Stockholm Exergi inte förhandlar pris med enskild kund har styrelsen ansökt om medling via Energimyndigheten.

Styrelsen har öppnat spar- och placeringskonton i SBAB bank för erhållande av bättre räntevillkor på föreningens likvida medel. Styrelsen har även omförhandlat flera driftavtal.

## Hållbarhet

### Ekonomi

Föreningen har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningströskel efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

### Miljö

- Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.
- Sedan 2014 finns fem värmepumpar för återvinning av frånluft i syfte att reducera energiförbrukningen.
- Belysningen i trapphusen är installerad med rörelsevakt för att spara energi.
- För att minska energiförbrukningen byts successivt ljuskällor ut till LED-lampor.
- Föreningen har insamling för återvinning av returpapper (tidningar). grovsopor inklusive separat sortering av elektronik.
- Uppsamling av matfett/oljor startades 2018.



**Social**

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsaktiviteter har gjorts

- Vårträff med spel och lekar samt korv och fika.
- Traditionsenligt adventskaffe

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

Årtal	Ändamål
2011/2012	Installation av nytt passage- låssystem (Aptus)
2013/2014	Installation av värmepumpar för återvinning av frånluft
2017	Statuskontroll av skyddsrum, komplettering av skyddsrumsförråd
2018	Slipning och polering av golv och vagnstycken i föreningens trapphus
2018/2019	Fönsterrenovering
2019	Etapp I Mark- och trädgårdsrenovering
2019/2020	Etapp II Mark- och trädgårdsrenovering
2020/2021	Ombyggnad av förskolelokaler till 8 bostäder
2020/2021	Omlokalisering och renovering av tvättstugor, Kantatvägen 1 & 11
2021	Anläggning trädgård på f.d. förskolornas lekplatser "EtappIV" vid Kantatvägen 1 & 11. Avslut trädgårdsprojekt Etapp I-IV.
2021	Underhållsmålning av skadade fasader
2021	Installation av kollektivt bredband
2021	Ombyggnad filterbatteri, värmepumpar (anpassning påsfilter)
2021	Stamspolning av samtliga spillvattenstammar
2021/2022	Renovering av tvättstugor, installation av nya maskiner, Kantatvägen 13, 19, och 25 inkl. omlokalisering av grovtvättstuga Kantatvägen 25
2022	Installation av ledljus i fläktrum och undercentral m.m.
2022/2023	Rensning av ventilationskanaler samt OVK
2023	Byte av entréport, Kantatvägen 27
2023	Renovering av våtrum i en hyreslägenhet
2023	Renovering pga skador entréplan, baksida Kantatvägen 25
2023	Besiktning av lekplats (gården, Kantatvägen 1-11)

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

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av hyreslägenheter. Våtutrymme, kök och ytskikt i en lägenhet
2024	Installation av IMD (Individuell mätning och debitering av el)
2024/2027	Byte eller modernisering av hissar med behov av åtgärd
2024	Renovering av skärmtak ovanför entréportarna
2025	Stamspolning
2025	Radiatorer, byte ventiler och injustering
2025	Översyn hängrännor och stuprör
2025/2026	Byte av samtliga ljuskällor till LED
2026/2028	Renovering/byte av fläktaggregat
2027	Målning av takplåt

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 281 och under året har det tillkommit 14 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 277.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	239	275	297	336	351
Skuldsättning, kr/kvm	9 978	9 989	10 901	11 296	10 860
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 186	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	12	14	14	14
Energikostnad, kr/kvm	204	176	171	162	160
Årsavgifter, kr/kvm	855	832	818	824	824
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	925	886	854	873	878
Nettoomsättning, tkr	14 526	14 253	13 770	13 428	13 994
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 402	-409	-596	235	1 022
Soliditet, %	32	32	31	25	25

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

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

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

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt bredband ingår.

**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.

Upplysning vid förlust - negativt resultat: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 88 680 kr. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 239 kr/kvm. För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt ha ett fortsatt högt sparande till framtida underhåll beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 5% fr.o.m. den första juli 2023. Styrelsen följer noga ränte- och kostnadsutvecklingen under 2024 för att bedöma om ytterligare avgiftshöjningar krävs.

## 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	45 046 376	0	0	45 046 376
Upplåtelseavgifter, kr	18 421 402	0	0	18 421 402
Underhållsfond, kr	17 159 069	0	1 106 285	18 278 794
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>80 626 847</b>	<b>0</b>	<b>1 106 285</b>	<b>81 746 572</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 480 834	-408 559	-594 715	-2 995 679
Årets resultat, kr	-408 559	408 559	-1 401 711	-1 401 711
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 889 393</b>	<b>0</b>	<b>-1 996 426</b>	<b>-4 397 390</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>78 737 454</b>	<b>0</b>	<b>-890 141</b>	<b>77 349 182</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 701 000 kr samt ianspråktagande skett med 594 715 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	-1 889 394
Årets resultat, kr	-1 401 711
Reservation till underhållsfond, kr	-1 701 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	594 715
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 397 390</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 397 390</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 525 797	14 220 786
Övriga rörelseintäkter	Not 3	204 397	32 400
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>14 730 194</b>	<b>14 253 186</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 584 624	-7 478 011
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 477	-518 336
Personalkostnader	Not 6	-375 395	-437 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 607 320	-4 444 410
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-12 843 816</b>	<b>-12 878 068</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 886 378</b>	<b>1 375 118</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	255 974	98 186
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 544 064	-1 881 864
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-3 288 089</b>	<b>-1 783 677</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 401 711</b>	<b>-408 559</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 401 711</b>	<b>-408 559</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 401 711</b>	<b>-408 559</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	224 584 301	229 191 621
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	89 155	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>224 673 456</b>	<b>229 191 621</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa Anläggningstillgångar

**224 673 956**      **229 192 121**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 285	26 198
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 718 403	5 653 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	511 967	324 486
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>5 249 655</b>	<b>6 003 879</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	8 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>4 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		5 056 541	10 152
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>5 056 541</b>	<b>10 152</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**14 306 196**      **14 014 031**

### Summa Tillgångar

**238 980 152**      **243 206 152**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	63 467 778	63 467 778
Fond för yttre underhåll	18 278 794	17 172 509
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>81 746 572</b>	<b>80 640 287</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-2 995 679	-1 480 834
Årets resultat	-1 401 711	-408 559
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-4 397 390</b>	<b>-1 889 394</b>

**Summa Eget kapital****77 349 182**      **78 750 893****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	108 562 583	61 926 890
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>108 562 583</b>	<b>61 926 890</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	50 371 263	99 806 956
Leverantörsskulder		532 739	442 272
Skatteskulder		13 923	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	162 478	168 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 987 983	2 110 911
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>53 068 387</b>	<b>102 528 369</b>

**Summa Skulder****161 630 970**      **164 455 259****Summa Eget kapital och skulder****238 980 152**      **243 206 152**



# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 886 378 1 375 118

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 607 320 4 444 410

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 4 607 320 4 444 410**

Erhållen ränta 155 774 98 186

Erlagd ränta -3 338 979 -1 725 348

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**3 310 494 4 192 367**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -103 284 237 206

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -229 374 19 233

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -332 659 256 439**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**2 977 835 4 448 806**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -89 155 -1 938 287

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -89 155 -1 938 287**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 800 000 -14 706 218

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 800 000 -14 706 218**

## Årets kassaflöde

**88 680 -12 195 699**

Likvida medel vid årets början **12 998 643 25 194 342**

Likvida medel vid årets slut **13 087 324 12 998 643**

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

**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.

**Beskattnings**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	71 888 685 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

**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	13 308 054	12 983 376
	Hyror bostäder	616 452	601 416
	Hyror informationsöverföring	304 200	304 200
	Hyror övrigt	176 096	169 009
	Övriga primära intäkter	131 935	174 010
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>14 536 737</b>	<b>14 232 011</b>
	Hyresbortfall	-10 940	-11 225
	<i>Summa</i>	<b>-10 940</b>	<b>-11 225</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>14 525 797</b>	<b>14 220 786</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	204 397	32 400
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>204 397</b>	<b>32 400</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 326 727	-1 606 382
	Snö och halk-bekämpning	-227 256	-203 607
	Reparationer	-715 225	-819 787
	Planerat underhåll	-594 715	-417 080
	Försäkringskostnader	-2 638	-219 392
	EI	-706 485	-619 583
	Uppvärmning	-1 407 311	-1 260 160
	Vatten	-1 143 048	-970 954
	Sophämtning	-46 321	-62 208
	Fastighetsförsäkring	-241 493	-164 399
	Kabel-TV och bredband	-381 632	-381 362
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-333 393	-313 836
	Förvaltningsavtalskostnader	-458 380	-439 260
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-7 584 624</b>	<b>-7 478 011</b>

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	0	-119 184
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 758	-33 129
	Administrationskostnader	-89 668	-131 826
	Extern revision	-29 850	-28 500
	Konsultkostnader	-3 000	-53 584
	Medlemsavgifter	-59 114	-59 114
	Föreningsverksamhet	-14 710	-26 803
	Övriga förvaltningskostnader	-63 376	-66 196
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-276 477</b>	<b>-518 336</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 145	-14 200
	Övriga arvoden	-295 491	-342 470
	Sociala avgifter	-68 759	-80 641
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-375 395</b>	<b>-437 311</b>
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	48 507	2 044
	Ränteintäkter HSB bunden placering	206 676	95 787
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	791	355
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>255 974</b>	<b>98 186</b>
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	-3 541 013	-1 879 568
	Övriga räntekostnader	-3 051	-2 296
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-3 544 064</b>	<b>-1 881 864</b>



Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	256 552 101	253 849 864
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 510 000	9 510 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	12 016 082	12 016 082
	Årets investeringar	0	2 702 237
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>278 078 183</b>	<b>278 078 183</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-48 886 562	-44 442 152
	Årets avskrivningar	-4 607 320	-4 444 410
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-53 493 882</b>	<b>-48 886 562</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>224 584 301</b>	<b>229 191 621</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	238 000 000	238 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	75 000	75 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	155 000 000	155 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	321 000	321 000
	<b>Summa</b>	<b>393 396 000</b>	<b>393 396 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	212 026 000	212 026 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>212 026 000</b>	<b>212 026 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	763 950
	Årets investeringar	89 155	0
	Omklassificering till byggnad	0	-763 950
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>89 155</b>	<b>0</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 030 783	4 988 491
	Övriga fordringar	687 620	664 704
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 718 403</b>	<b>5 653 195</b>

Momsfordran om 22 289 kr, fordran Samfälligheten Nacka C resterande belopp

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	100 200	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	411 767	324 486
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>511 967</b>	<b>324 486</b>

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,65%	2024-03-01
			9 524 935
			0
	Stadshypotek AB	0,63%	2024-12-01
			21 210 234
			0
	Stadshypotek AB	0,73%	2025-03-01
			40 716 656
			0
	Stadshypotek AB	4,65%	2024-03-01
			9 636 094
			0
	Stadshypotek AB	3,94%	2026-04-30
			40 690 089
			1 000 000
	Stadshypotek AB	3,82%	2027-04-30
			29 155 838
			1 000 000
	Stadshypotek AB	4,65%	2024-03-01
			8 000 000
			0
			<b>158 933 846</b>
			<b>2 000 000</b>

Långfristig del	108 562 583
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	48 371 263
Kortfristig del	50 371 263
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek AB	4,65%	2024-03-01	9 524 935	0	
Stadshypotek AB	0,63%	2024-12-01	21 210 234	0	
Stadshypotek AB	0,73%	2025-03-01	40 716 656	0	
Stadshypotek AB	4,65%	2024-03-01	9 636 094	0	
Stadshypotek AB	3,94%	2026-04-30	40 690 089	1 000 000	
Stadshypotek AB	3,82%	2027-04-30	29 155 838	1 000 000	
Stadshypotek AB	4,65%	2024-03-01	8 000 000	0	
			<b>158 933 846</b>	<b>2 000 000</b>	
Nästa års amortering av långfristig skuld			2 000 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			48 371 263		
Kortfristig del			50 371 263		

Not 16		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Depositioner			400		0
Inre fond			143 467		147 719
Övriga kortfristiga skulder			18 611		20 511
<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>162 478</b>		<b>168 230</b>

Not 17		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			1 106 959		1 122 508
Upplupna räntekostnader			489 530		284 445
Övriga upplupna kostnader			391 494		703 958
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>1 987 983</b>		<b>2 110 911</b>

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 Senaten i Nacka, org.nr. 716421-0879

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Senaten i Nacka 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. 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 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 Senaten i Nacka 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leo Gillholm  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**SUZANNE SKOOG FÖRSTER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:45:01



**CARL MATTIAS HOLMER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 08:46:35



**SANDRA PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 10:08:43



**PONTUS LILJEQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:22:42



**URBAN LUNDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 12:30:17



**MAGNUS LIW**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 11:26:04



**DAVID SAHLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 15:12:13



**JANURBAN MODIGH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 11:25:42



**JEREMY EVANS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 17:10:01



**LEO GILLHOLM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 20:55:35



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 14:16:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**LEO GILLHOLM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 20:57:59



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 14:16:28



# 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.