



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pårsundet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-7286 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kronoljan 1	1942-01-01	1943
Räkenholmen 1	1942-01-01	1942
Räkenholmen 12	1942-01-01	1943
Räkenholmen 2	1942-01-01	1942
Räkenholmen 3	1942-01-01	1942
Räkenholmen 5	1942-01-01	1943
Räkenholmen 7	1942-01-01	1943
Räkenholmen 8	1942-01-01	1943

#### Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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>
74	lokaler	1 346
436	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 747
10	parkeringar och garage	0
<b>Totalt 520 objekt</b>		<b>21 093</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 207 st 1 rok, 185 st 2 rok, 34 st 3 rok, 10 st 4 rok.



## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Bränneriet GA:1	G:A	716418-3951	20,2%	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet

**Totalt 1 objekt**

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Finn Fröst	Ordförande	2020-06-23	
Magdalena Ginste	Ledamot	2016-05-10	
Arne Mårtensson	Ledamot	2018-08-22	
Tage Isaksson	Ledamot	2021-09-28	2023-05-25
Per Karlsson	Ledamot	2016-05-10	
Yvonne Brax Kjellström	Ledamot	2012-05-29	
Mats Runeborg	Ledamot	2021-07-28	2023-05-25
Fred Åkesson	HSB- Ledamot	2021-02-24	
Ulrika Edholm	Ledamot	2004-06-10	
Joakim Björklund	Ledamot	2011-06-18	
Jens Koch	Ledamot	2022-06-07	2023-05-25
Johan Carl Emil Pehrson	Ledamot	2023-05-25	
Lynn Wickström	Ledamot	2023-05-25	
Klas Nilsson	Suppleant	2021-07-28	
Marina Kozlova	Suppleant	2023-05-25	
Ida Bohlin	Suppleant	2023-05-25	
Matilda Kongshøj	Suppleant	2021-07-28	2023-05-25
Ludvig Hartmanis	Suppleant	2022-06-07	2023-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Finn Thormark Fröst, Yvonne Brax Källström, Arne Mårtensson, Per Karlsson, Ulric Edholm, Lynn Wickström, Klas Nilsson, Marina Kozova, Ida Bohlin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magdalena Ginste, Per Karlsson, Joakim Björklund och Finn Fröst.

Revisorer har varit: Maria Jansson med Kajsa Aronsson-Kjellman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Rebecca Stern (sammankallande), Anna Ivemark samt Magdalena Lofström, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar och 4 med fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8% från och med 2024-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-11.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Digitalt bokningssystem för gästlägenheter och föreningslokal.
2016	Upprustning med nytt golv och målning av väggar.
2016	Utbyte av maskiner i tvättstuga nr 2 i Arv 10-14.
2017	Färgställande av fasad- och balkongprojektet.
2017	Tak och takfönster på låghus.
2017	Indragning av fiber.
2021	Stamspolning
2021	Elektroniskt låssystem har installerats på portarna
2023-2024	Renovering av föreningens elsystem.
2022-2023	Renovering av föreningens fönster
2023	Ytskiktsrenovering av ett flertal lokaler i föreningen.

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

Årtal	Ändamål
2025	Målning av källare
2025	Trapphusrenovering
2024-2025	Renovering av liggande avloppsstammar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 38 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 517 och under året har det tillkommit 39 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 519.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	231	240	209	271	264
Skuldsättning, kr/kvm	3 573	3 634	3 979	3 979	3 983
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 727	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	248	214	205	192	193
Årsavgifter, kr/kvm	842	795	782	783	784
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	984	911	878	859	877
Nettoomsättning, tkr	20 031	19 377	18 592	18 234	18 580
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 279	1 659	725	2 055	1 743
Soliditet, %	36	35	32	32	31

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	930 039	0	0	930 039
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 638 598	0	0	4 638 598
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 428 012	0	8 572 403	24 000 415
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>20 996 649</b>	<b>0</b>	<b>8 572 403</b>	<b>29 569 052</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	20 774 673	1 658 562	-8 572 403	13 860 832
Årets resultat, kr	1 658 562	-1 658 562	1 279 472	1 279 472
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>22 433 235</b>	<b>0</b>	<b>-7 292 931</b>	<b>15 140 304</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>43 429 884</b>	<b>0</b>	<b>1 279 472</b>	<b>44 709 356</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 9 281 000 kr samt ianspråktagande skett med 708 597 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	22 433 235
Årets resultat, kr	1 279 472
Reservation till underhållsfond, kr	-9 281 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	708 597
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>15 140 304</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>15 140 304</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	20 030 678	18 903 359
Övriga rörelseintäkter	Not 3	347 117	473 540
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>20 377 796</b>	<b>19 376 899</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-12 813 696	-11 891 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-967 651	-972 730
Personalkostnader	Not 6	-408 401	-373 080
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 802 484	-3 070 008
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-16 992 231</b>	<b>-16 307 007</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 385 565</b>	<b>3 069 892</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	53 478	26 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 159 571	-1 437 973
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 106 093</b>	<b>-1 411 330</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 279 472</b>	<b>1 658 562</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 279 472</b>	<b>1 658 562</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 279 472</b>	<b>1 658 562</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	111 198 120	114 000 600
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	3
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	10 325 489	1 658 094
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 523 608</b>	<b>115 658 698</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**121 524 108**      **115 659 198**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 883	44 497
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 352 589	2 140 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	397 942	868 487
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>2 761 414</b>	<b>3 053 009</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	6 500 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>500 000</b>	<b>6 500 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 261 414**      **9 553 009**

### Summa Tillgångar

**124 785 523**      **125 212 207**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 568 637	5 568 637
Fond för yttre underhåll	24 000 415	15 428 012
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>29 569 052</b>	<b>20 996 649</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 860 832	20 774 673
Årets resultat	1 279 472	1 658 562
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>15 140 304</b>	<b>22 433 235</b>

### Summa Eget kapital

<b>44 709 356</b>	<b>43 429 884</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 000 000	36 000 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	38 000 000	41 000 000
Leverantörsskulder		2 064 516	900 004
Skatteskulder		124 386	88 846
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	585 733	690 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 301 532	3 103 471
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>44 076 167</b>	<b>45 782 323</b>

### Summa Skulder

<b>80 076 167</b>	<b>81 782 323</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>124 785 523</b>	<b>125 212 206</b>
--------------------	--------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 385 565	3 069 892
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 802 484	3 070 008
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 802 484</b>	<b>3 070 008</b>
Erhållen ränta	52 978	26 643
Erlagd ränta	-2 124 762	-1 437 886
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 116 265</b>	<b>4 728 657</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	545 248	-393 102
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 259 035	824 352
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>1 804 283</b>	<b>431 250</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 920 548</b>	<b>5 159 907</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 667 394	-1 658 094
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 667 394</b>	<b>-1 658 094</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 000 000	-7 000 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>-7 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 746 846</b>	<b>-3 498 188</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 597 433</b>	<b>12 095 620</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 850 586</b>	<b>8 597 433</b>

**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.

**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.

**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.

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 712 098	15 817 438
	Årsavgifter lokaler	17 160	17 160
	Hyror lokaler	1 997 934	1 821 009
	Hyror garage och parkeringsplatser	101 476	108 852
	Hyror förbrukningsbaserad	20 954	92 520
	Hyror informationsöverföring	215 434	215 865
	Hyror övrigt	380 808	329 304
	Övriga primära intäkter	683 035	618 875
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>20 128 899</b>	<b>19 021 023</b>
	Avgiftsbortfall	-8 436	0
	Hysesbortfall	-89 785	-117 664
	<i>Summa</i>	<b>-98 221</b>	<b>-117 664</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>20 030 678</b>	<b>18 903 359</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	112 959	415 569
	Övriga sekundära intäkter	234 158	57 971
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>347 117</b>	<b>473 540</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 863 709	-2 125 650
	Snö och halk-bekämpning	-248 829	-192 861
	Reparationer	-1 802 490	-1 833 168
	Planerat underhåll	-708 598	-360 826
	Försäkringsskador	-91 842	-215 402
	EI	-532 368	-471 203
	Uppvärmning	-3 788 679	-3 402 243
	Vatten	-807 484	-756 498
	Sophämtning	-347 190	-307 197
	Fastighetsförsäkring	-255 774	-227 457
	Kabel-TV och bredband	-356 172	-409 659
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-925 982	-897 485
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 066 365	-674 477
	Tomträttsavgäld	0	-1
	Övriga driftkostnader	-18 214	-17 063
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-12 813 696</b>	<b>-11 891 189</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	-4 545	-15 325
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-196 747	-200 357
	Administrationskostnader	-184 816	-239 433
	Extern revision	-35 250	-33 500
	Konsultkostnader	-21 606	-67 126
	Medlemsavgifter	-56 620	-56 620
	Föreningsverksamhet	-34 249	-69 279
	Övriga förvaltningskostnader	-433 817	-291 090
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-967 651</b>	<b>-972 730</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 460	-9 520
	Styrelsearvode	-284 285	-273 700
	Löner och övriga ersättningar	0	-672
	Sociala avgifter	-94 935	-89 188
	Övriga personalkostnader	-19 721	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-408 401</b>	<b>-373 080</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	1 245	2 098
	Ränteintäkter HSB bunden placering	51 445	23 320
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	788	1 225
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>53 478</b>	<b>26 643</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	-2 155 800	-1 434 750
	Övriga räntekostnader	-3 771	-3 223
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 159 571</b>	<b>-1 437 973</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	152 258 943	152 258 943
	Ingående anskaffningsvärde mark	538 330	538 330
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 797 273</b>	<b>152 797 273</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 796 673	-35 738 742
	Årets avskrivningar	-2 802 481	-3 057 930
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 599 153</b>	<b>-38 796 673</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 198 120</b>	<b>114 000 600</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	255 000 000	255 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	617 000 000	617 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	11 400 000	11 400 000
	<b>Summa</b>	<b>895 000 000</b>	<b>895 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	123 673 621	139 446 621
	Varav i eget förvar	15 773 000	0
	<b>Summa</b>	<b>139 446 621</b>	<b>139 446 621</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	525 057	525 057
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>525 057</b>	<b>525 057</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-525 054	-512 976
	Årets avskrivningar	-3	-12 078
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-525 057</b>	<b>-525 054</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 658 094	0
	Årets investeringar	8 667 394	1 658 094
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 325 489</b>	<b>1 658 094</b>

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB

500

500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav*

**500**

**500**

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

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

2 350 586

2 097 433

Övriga fordringar

2 003

42 592

*Summa Övriga fordringar*

**2 352 589**

**2 140 025**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter

500

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

397 442

868 487

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

**397 942**

**868 487**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,84%	2024-02-28	12 000 000	0
Swedbank	2,5%	2026-02-25	12 000 000	0
Swedbank	4,42%	2024-03-28	9 000 000	0
Swedbank	4,42%	2024-03-28	17 000 000	1 300 000
Swedbank	2,5%	2025-11-25	12 000 000	0
Swedbank	2,3%	2025-03-25	12 000 000	0
			<b>74 000 000</b>	<b>1 300 000</b>

Långfristig del

36 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

38 000 000

Kortfristig del

38 000 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 300 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

5 200 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,52%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	4,84%	2024-02-28	12 000 000	0
	Swedbank	2,5%	2026-02-25	12 000 000	0
	Swedbank	4,42%	2024-03-28	9 000 000	0
	Swedbank	4,42%	2024-03-28	17 000 000	1 300 000
	Swedbank	2,5%	2025-11-25	12 000 000	0
	Swedbank	2,3%	2025-03-25	12 000 000	0
				<b>74 000 000</b>	<b>1 300 000</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			38 000 000	
	Kortfristig del			38 000 000	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	352 583	352 503
	Momsskuld	70 510	166 190
	Källskatt	1 207	0
	Övriga kortfristiga skulder	161 433	171 309
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>585 733</b>	<b>690 002</b>

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 701 688	1 627 966
	Upplupna räntekostnader	115 683	80 874
	Övriga upplupna kostnader	1 484 161	1 394 631
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 301 532</b>	<b>3 103 471</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 Pålsundet i Stockholm, org.nr. 702001-7286

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Pålsundet i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Pålsundet i Stockholm 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 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Jansson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**FINN FRÖST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:43:24



**JOHAN CARL EMIL PEHRSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 22:48:51



**YVONNE BRAX KJELLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:14:20



**PER KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:29:09



**FRED ÅKESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:14:00



**ULRIKA EDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 22:31:35



**MAGDALENA GINSTE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:46:19



**JOAKIM BJÖRKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:02:55



**ARNE MÅRTENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 23:39:43



**LYNN WICKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:38:40



**MARIA JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 18:17:48



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:30:54



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MARIA JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 18:22:14



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:30:42



# 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.