



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

<p>Sparande 176 kr/kvm</p>	<p>Investeringsbehov 305 kr/kvm</p>	<p>Skuldsättning 2 270 kr/kvm</p>
<p>Räntekänslighet 4 %</p>	<p>Energikostnad 145 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
<p>Tomträtt Nej</p>	<p>Årsavgift 543 kr/kvm</p>	

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ängstorp i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
176 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på en relativt låg nivå efter en del oplanerade utgifter och större investeringar under året.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
305 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har en del stora underhållsåtgärder kommande 15 år, exempelvis tak, fönster och renovering av stammar. Upphandling av takbytet påbörjades vintern 2022/2023 och en del utredningar och besiktningar är planerade till 2023.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 270 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har låg skuldsättning, bra amorteringstakt och låga räntor bundna till 2024-2026. Detta ger oss bra förutsättningar för kommande investeringar och underhåll.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet är låg. Låneplanering sker enligt föreningens finanspolicy.

NYCKELTAL



Energikostnad
145 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningen har ett bra samarbete med HSB Värmland kring optimering och energieffektiverande åtgärder.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken och har ingen tomträttsavgäld att betala.

NYCKELTAL



Årsavgift
543 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med underhållsplanen samt flerårsprognoser för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Det har gjorts ett par justeringar senaste åren för att möta vårt underhållsbehov.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängstorp i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 716417-4844 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sollentuna Träbiten 14 Träflisan 15	1981-01-19	1982 och 1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	p-platser	0
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12662
115	garageplatser	0
33	lokaler (ink förråd)	276
Totalt 294 objekt		12938

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 2 rok, 20 st 3 rok, 34 st 4 rok, 24 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Wallman	Ordförande	2017-01-25	
Ingrid Wennebo	Ledamot	2021-06-12	
Ulf Johansson	Ledamot	2022-06-29	
Håkan Silén	Ledamot	2016-07-19	
Magnus Wretman	Ledamot	2022-06-29	
Jens Patrik Brasjö	Ledamot	2022-06-29	
Nilton Vargas Yong	Ledamot	2013-05-30	
Pia Hinterschuster	Ledamot	2017-06-15	
Pernilla Norell	Ledamot	2019-06-11	2022-06-29
Alexandru Tudor	HSB-Ledamot	2020-12-01	
Robert Hansson dödsbo	Suppleant	2022-06-29	2022-11-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Hinterschuster, Håkan Silén, Ingrid Wennebo, Ulf Johansson, Patrik Brasjö och suppleant är Robert Hansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Håkan Silén, Jens Patrik Brasjö, Nilton Vargas Yong, Pia Hinterschuster, Peter Wallman.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Lazaros Tsantaridis med Mats Premfors som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Monika Nestler (sammankallande) och Nanna Bäckström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 47 medlemmar, varav 1 med fullmakt och 3 utan rösträtt. Extrastämma hölls 2022-09-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 2,5% fr.o.m. 2022-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 31 oktober 2022.

År 2022 var ett händelserikt år både avseende projekt och aktiviteter som passerat genom föreningens styrelseprotokoll men även gällande mängden överlåtelse. Under år 2022 så fick vi nya grannar i 16 lägenheter vilket är avsevärt mycket mer än de 2-3 som varit snittet senaste 5 åren. Priset på våra lägenheter verkar stå väldigt stadigt om man bara tittar på snittpriset. För överlåtelseerna 2022 så låg priset i snitt på 34 000 kr/kvm att jämföra med 33 500 kr/kvm som vi haft de senaste 5 åren.

Bland de mest väsentliga händelserna under året får vi väl ändå räkna övertagandet av elnätet från SEOM och införandet av

Individuell Mätning och Debitering (IMD-el). Dels för att det är ovanligt att en förening får köpa loss elnätet från ett kommunalt bolag, dels för att det ger oss en enorm fördel att montera solceller och bli mindre beroende av inköpt el. Vi har väldigt mycket takyta i flera riktningar så det är självklart att vi måste nyttja det så mycket vi kan. Ett exempel på energieffektiviserande åtgärd är att vi installerat en s.k. "VVC-booster" i driftcentralen. Syftet med den är att ta hand om spillvärmens från driftcentralen och återföra det in i varmvattensystemet (VVC). Detta är energi som tidigare vädrats ut med fläktar.

På tal om el och energi så har antalet elbilsladdare utökats rejält under 2022. Vi har numera 12 elbilsladdare varav merparten finns i parkeringshuset på Tellusvägen.

En annan stor aktivitet som avslutades under 2022 var omförhandlingen av föreningens förvaltningsavtal. Det har i flera omgångar pågått diskussioner senaste 2-3 åren med både HSB och ett flertal andra aktörer men slutresultatet blev att vi förnyade våra löften med HSB för de kommande 3 åren. I och med det nya avtalet så fick vi till en del förbättringar och förtydliganden men framför allt så fick vi till en helt ny omarbetad underhållsplan vilket var ett av våra krav.

Om vi fokuserar på mer lägenhetsnära aktiviteter under 2022 så har vi gjort en injustering plus inventering av alla lägenheternas fönster. Det har inkommit många lovord efter teknikernas hembesök så det verkar ha löst upp många knutar, vilket är glädjande, men det finns också en del brister att gå vidare med.

Vi har också bytt alla lägenheternas tilluftsventilernas galler mot en ny sorts huv som ska släppa in mer luft till våra köksfläktar. En av orsakerna till att köksfläktarna upplevts som ljudliga och fått problem med gnisslande motorer kan ha varit att de fått jobba för hårt för att dra in tillräckligt med luft i systemet. Samtidigt som man bytte tilluftshuvarna så justerade man även frånluftshuvarna på taken så de enklare kunde släppa igenom luftmängderna.

Statusen på föreningens långkörare, "Fuktprojektet", är att det renoverats en handfull badrum under 2022 men att det återstår ca 60 badrum (av drygt 200) där vi fortfarande har originalversionen av golvbrunnar.

Vad gäller nyttjandet av Torpet så har det kommit i gång ordentligt efter "coronaåren". Samlingslokalen har under 2022 varit uthyrd 49 gånger (22 tillfällen 2021) och gästrummet har använts 72 nätter (41 nätter 2021). Föreningen har också hållit en kurs i L-ABC/HLR i Torpet som hade ett tiotal deltagare.

Ängstorpsbladet har kommit ut 4 gånger under 2022.

Slutligen så är det några sista punkter som kan vara värda att ta med i summeringen av verksamhetsåret 2022. Vi har renoverat och fått våra skyddsrum godkända av MSB. Vi har monterat nya täta isolerade luckor till vattenutkastet. Avarn security har kört sina nattliga ronderingar 4 gånger per vecka sedan i våras och MK Trädgård har skött om våra gräsytor och trädgårdar, inkl. häckar, träd och snöskottning under sitt första avtalsår. Både bevakningsavtalet med Avarn och trädgårdsavtalet med MK Trädgård var ettåriga och kommer utvärderas under 2023.

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

Årtal	Ändamål
2023-2025	Byte av tak, stuprör, hängrännor, brandsäkerhet vindar och taksäkerhet
2023	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK, görs var tredje år)
2024	Byte av dörrar till soprum, cykelrum och förråd
2024	Slamsugning och stamspolning
2025	Målning av alla träfasader, balkonger och dörrar
2025	Byte WC-stolar, tvättställ och porslin i Torpet
2026	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK, görs var tredje år)
2027	Byte tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare

Det stora projektet med byte av samtliga tak upphandlas just nu och beräknas starta under 2023. Upphandlingen är kraftigt försenat då vi utrett brandsäkerheten, ny takkonstruktion samt planerat för montage av solceller. Projektet beräknas hålla på i två eller tre år beroende på när vi kan starta och vilken etappindelning som planeras tillsammans med vald entreprenör.

Sedan har det snart gått tio år sedan vi målade om alla föreningens träytor så år 2025 är det dags igen enligt underhållsplanen. Vid fastighetsbesiktningen hösten 2022 så noterade vi dock att målningen ser ut att hålla ganska bra förutom på balkonger och dörrar till soprum och cykelrum så det kanske finns en möjlighet att göra punktinsatser där i stället för att måla om allt. Exempelvis kommer vi byta ut de tunga och slitna dörrarna redan 2024.

Även vad gäller bytena av WC-stolar, tvättställ och tvättmaskiner mm i Torpet är sådant som börjar närma sig slutet på den beräknade livslängden. Här vet vi också att exempelvis våra tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare är i bra skick och kan säkerligen hålla längre men det är sådant vi utvärderar varje år på vår fastighetsbesiktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	176	187	194	237	252
Skuldsättning, kr/kvm	2 270	2 366	2 457	2 549	3 563
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	145	111	101	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	431	384	361	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	543	542	542	542	529
Totala intäkter, kr/kvm	602	592	582	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 087	7 659	7 525	7 548	7 431
Resultat efter finansiella poster, tkr	-154	741	668	1 020	1 306
Soliditet, %	31	30	27	27	24

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 557 800	0	0	3 557 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 423 698	0	-286 477	2 137 221
S:a bundet eget kapital, kr	5 981 498	0	-286 477	5 695 021
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 273 747	740 504	286 477	8 300 728
Årets resultat, kr	740 504	-740 504	-153 878	-153 878
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 014 251	0	132 599	8 146 850
S:a eget kapital, kr	13 995 749	0	-153 878	13 841 871

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 287 000 kr samt ianspråktagande skett med 573 477 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	8 300 728
Årets resultat, kr	-153 878
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 146 850

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-452 750
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 464 076
Balanseras i ny räkning, kr	9 158 176

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 078 118	7 659 193
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 031 541	-4 464 706
Övriga externa kostnader	Not 3	-264 003	-217 993
Planerat underhåll		-1 464 076	-573 477
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-294 894	-287 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-965 653	-1 103 372
Summa rörelsekostnader		-8 020 169	-6 646 829
Rörelseresultat		57 950	1 012 364
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 210	3 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-214 038	-275 279
Summa finansiella poster		-211 828	-271 861
Årets resultat		-153 878	740 503

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	41 456 061	42 421 714
Pågående nyanläggningar	Not 8	48 099	81 868
		<u>41 504 160</u>	<u>42 503 582</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 504 160</u>	<u>42 503 582</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 784	29
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 864 329	3 517 706
Övriga fordringar	Not 9	2 465	576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	627 748	279 553
		<u>3 497 326</u>	<u>3 797 864</u>
Kassa och bank	Not 11	14 345	12 853
Summa omsättningstillgångar		<u>3 511 672</u>	<u>3 810 717</u>
Summa tillgångar		<u>45 015 831</u>	<u>46 314 299</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 557 800	3 557 800
Yttre underhållsfond	2 137 221	2 423 698
	<u>5 695 021</u>	<u>5 981 498</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 300 728	7 273 747
Årets resultat	-153 878	740 503
	<u>8 146 850</u>	<u>8 014 250</u>
Summa eget kapital	<u>13 841 871</u>	<u>13 995 748</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 21 547 953	30 613 485
	<u>21 547 953</u>	<u>30 613 485</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 7 814 064	0
Leverantörsskulder	184 008	501 439
Skatteskulder	10 814	23 449
Fond för inre underhåll	104 084	104 084
Övriga skulder	Not 14 842	2 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 512 195	1 073 974
	<u>9 626 007</u>	<u>1 705 066</u>
Summa skulder	31 173 960	32 318 551
Summa eget kapital och skulder	<u>45 015 831</u>	<u>46 314 299</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-153 878	740 503
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	965 653	1 103 372
Kostnadsfört pågående arbete	81 869	
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>893 644</u>	<u>1 843 875</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-352 839	-33 150
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>106 877</u>	<u>235 678</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>647 682</u>	<u>2 046 403</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-48 099	-1 023 741
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-48 099</u>	<u>-1 023 741</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 251 468	-1 177 401
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 251 468</u>	<u>-1 177 401</u>
Årets kassaflöde	-651 885	-154 740
Likvida medel vid årets början	3 530 560	3 685 299
Likvida medel vid årets slut	2 878 674	3 530 560

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 31 277 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 031 322	6 859 776
Individuell mätning el	293 122	676
Hyror	743 668	738 297
Övriga intäkter	80 006	116 300
Bruttoomsättning	8 148 118	7 715 049
Avgifts- och hyresbortfall	-69 980	-55 856
Hyresförluster	-120	0
	8 078 018	7 659 193
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	698 737	826 038
Reparationer	768 398	690 781
El	637 759	147 975
Uppvärmning	876 521	918 420
Vatten	375 653	374 641
Sophämtning	366 751	330 216
Fastighetsförsäkring	190 012	175 396
Kabel-TV och bredband	412 328	329 165
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	242 386	233 086
Förvaltningsarvoden	433 611	426 964
Övriga driftkostnader	29 385	12 023
	5 031 541	4 464 705
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	41 748	4 670
Hyror och arrenden	0	569
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 523	56 979
Administrationskostnader	108 669	71 405
Extern revision	3 750	11 500
Konsultkostnader	57 839	36 394
Medlemsavgifter	36 475	36 475
	264 003	217 993
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	166 384	160 082
Revisionsarvode	3 500	3 500
Övriga arvoden	49 500	8 500
Löner och övriga ersättningar	3 060	40 000
Sociala avgifter	72 450	73 949
Övriga personalkostnader	0	1 250
	294 894	287 281
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 087	3 298
Övriga ränteintäkter	123	120
	2 210	3 418
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	210 791	263 399
Övriga räntekostnader	3 247	11 880
	214 038	275 279

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	61 281 035	60 339 161
Anskaffningsvärde mark	6 520 000	6 520 000
Årets investeringar	0	941 874
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 801 035	67 801 035
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 379 321	-24 275 949
Årets avskrivningar	-965 653	-1 103 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 344 974	-25 379 321
Utgående bokfört värde	41 456 061	42 421 714
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	167 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 500 000	3 040 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	88 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 422 000	3 636 000
Summa taxeringsvärde	261 922 000	213 676 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	81 868	0
Kostnadsfört	-81 868	
Årets investeringar	-48 099	81 868
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-48 099	81 868
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 465	576
	2 465	576
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	627 748	279 553
	627 748	279 553
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Nordea	9 809	0
SEB	4 536	12 853
	14 345	12 853

Noter		2022-12-31	2021-12-31
--------------	--	-------------------	-------------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	25016793	0,96%	2025-10-10	3 948 125	250 000
SEB	34482322	1,06%	2024-12-28	6 749 007	0
SEB	36117605	0,41%	2023-03-28	6 729 796	167 200
SEB	45378314	0,92%	2026-03-28	4 114 083	482 268
SEB	45378861	0,52%	2024-03-28	7 821 006	352 000
				29 362 017	1 251 468

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 104 677

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 547 953

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 56 406 000 56 406 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	7 814 064	0
	7 814 064	0

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	600	600
Momsskuld	0	170
Källskatt	242	1 350
	842	2 120

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 197	12 110
Förutbetalda hyror och avgifter	742 048	675 415
Övriga upplupna kostnader	768 950	386 449
	1 512 195	1 073 974

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alexandru Tudor

.....
Håkan Silén

.....
Ingrid Wennebo

.....
Jens Patrik Brasjö

.....
Magnus Wretman

.....
Nilton Vargas Yong

.....
Peter Wallman

.....
Pia Hinterschuster

.....
Ulf Johansson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Lazaros Tsantaridis
Av föreningen vald revisor

.....
Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängstorp i Sollentuna, org.nr. 716417-4844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängstorp i Sollentuna för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 Ångstorp i Sollentuna för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lazaros Tsantaridis
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Ängstorp i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER WALLMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 10:45:14



ALEXANDRU TUDOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:02:04



INGRID WENNEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 14:11:17



MAGNUS WRETMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 19:38:49



NILTON VARGAS YONG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 15:23:31



JENS PATRIK BRASJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 14:42:40



PIA HINTERSCHUSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 15:16:10



HÅKAN SILÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 15:20:23



ULF JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 16:33:11



LAZAROS TSANTARIDIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 22:15:28



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 13:46:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Ängstorp i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LAZAROS TSANTARIDIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 22:18:25



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 13:48:11



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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.