



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 234 kr/kvm	 Investeringsbehov 268 kr/kvm	 Skuldsättning 4 609 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 154 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 797 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Paradisbacken i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
234 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 även i år på genomsnittet av HSB:s riktvärden. Sparandet är vad som blir kvar efter alla löpande kostnader och skall täcka föreningens underhåll och investeringar på sikt. I dagsläget är sparandet något lågt men har ökat från föregående år. Styrelsen strävar efter att öka sparandet och arbetar aktivt med det.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
268 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 arbetar med en underhålls- och investeringsplan som sträcker sig över 50 år. Detta för att få med alla viktiga investeringar som kommer göras i framtiden. Detta ger en mer rättvisande bild på vad föreningen har för framtida underhåll och investeringar och kan därmed även lättare planera för avgiftsjusteringar. Vi anseer oss ta vårt ansvar som fastighetsägare genom att följa HSB:s råd om förlängd underhålls och investeringsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 609 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 amorterar ca 1,3 mkr per år för närvarande, men hoppas kunna öka den något. Skuldsättningen bedöms vara rimlig och därmed tillfredsställande handlingsutrymme finns för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

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

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärden, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna och dels med olika bindningstider för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
154 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

Föreningens energikostnad består till större delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka.

Kostnader ligger under riktmärket på 200kr/kvm.

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.

NYCKELTAL



Årsavgift
797 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 anser att årsavgiftens nivå motsvarar föreningens behov idag. För att skapa trygghet och undvika oväntade överraskningar för både medlemmar och intressenter ser vi årligen över årsavgifterna.

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 Brf Paradisbacken i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716416-7525 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Paradisbacken 32		1983-1984

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	539
7	lokaler (hyresrätt)	636
190	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16051
21	garageplatser	0
83	p-platser, carportar	0
Totalt 302 objekt		17226

Inom föreningen finns även övernattningslägenhet, fritidslokal, föreningslokal, pool, gym, bastu, snickerilokal, vävstuga samt fyra boulebanor.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Sundberg	Ordförande	2018-05-28	
Per Jönsson	Ledamot	2015-06-05	2022-05-25
Inger Andersson	Ledamot	2016-05-31	2022-05-25
Kent Sahlsten	Ledamot	2016-05-31	
Eva Hedman	Ledamot	2017-05-30	
Ann Tylestam	Ledamot	2019-05-26	
Marie Jakobsson	Ledamot	2018-05-28	
Linda Lehto	Ledamot	2022-05-25	
Pia Larssen	Ledamot	2020-09-04	
Christopher Megas	Ledamot	2022-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mats Sundberg, Eva Hedman och Ann Tylestam.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Kent Sahlsten, Mats Sundberg, Eva Hedman och Ann Tylestam, två i förening.

Revisorer har varit Stefan Andersson och Per-Erik Björkbacka valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Lars Lind, Per-Olof Sallstedt och Marianne Molander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 66 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3 %.

En förändring av årsavgiften med +6 % per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 50-årig underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens behov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-12.

Händelser under året

Byte av volymtankar mm för varmvattenberedning i hus 28

Påbörjat breddning av parkeringsplatser och uppförande av 16 laddplatser.

Stamspolning

Övervakningskameror har installerats i miljörum och grovsoprum.

Aktiviteter

Medlemsmöten

Under året har vi bjudit in medlemmarna till "öppet hus" vid fyra tillfällen. Syftet var att ge medlemmarna möjlighet att träffa styrelsen och ställa frågor och framföra funderingar. I december bjöd vi in till informationsmöte gällande budgeten för år 2023.

Fritidskommittén

Under året har fritidskommittén arrangerat följande aktiviteter.

Sång bokprat, quiz kvällar, kräftsiva, jul, vår- och osttallrik. Spela bingo och ät en soppa. Husfika- lär känna och känna igen dina grannar. Tända granen ceremoni vid 1:a advent, kanelbullensdag- och nationaldagsfika har blivit en tradition.

Kontaktbladet

Kontaktbladet har utkommit med 4 nummer under året. Kontaktbladet som delas ut till medlemmarna finns även på föreningens hemsida.

Miljö, energi och klimatarbete

HSB arbetar aktivt med miljö, energi och klimatfrågorna och vår förening har anslutit sig till HSB:s klimatavtal genom avsiktsförklaring- Detta innebär att vi arbetar mot uppsatt huvudmål att minska utsläppen av koldioxid med 40% till 2023. Detta mål är sedan länge uppnått. Sortering av matavfall har införts.

Systematiskt brandskydd SBA

Styrelsen har med ledning av rekommendationer från Brandskydsföreningen och kommunala riktlinjer organiserat arbetet med systematiskt brandskyddsarbete. Egenkontroll av brandskyddet genomförs av styrelsen varje tertiäl.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Hissbyten, målning yttertak, byte av styr- och reglerutrustning för värme och ventilation. Byte till LED-belysning på parkeringar, gångvägar, lekparken och vid entréer.

Målning av alla trapphus.

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Slutförande av omDispositioner parkeringsplatser. Byte volymtankar mm för beredning av varmvatten hus 18, 22, 24 och 26.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 241 och under året har det tillkommit 21 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 249.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	234	198	165	177	186
Skuldsättning, kr/kvm	4 609	4 673	4 748	4 816	4 841
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	154	152	133	150	148
Driftskostnad, kr/kvm	513	502	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	797	774	764	761	706
Totala intäkter, kr/kvm	859	825	804	788	750
Nettoomsättning, tkr	14 620	14 206	13 854	13 569	12 915
Resultat efter finansiella poster, tkr	-54	29	-163	364	198
Soliditet, %	27	26	26	26	25

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 431 992	0	0	12 431 992
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	286 000	0	0	286 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 078 826	0	-1 534 924	9 543 902
S:a bundet eget kapital, kr	23 796 818	0	-1 534 924	22 261 894
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 094 633	28 774	1 534 924	7 658 331
Årets resultat, kr	28 774	-28 774	-53 981	-53 981
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 123 407	0	1 480 943	7 604 350
S:a eget kapital, kr	29 920 225	0	-53 981	29 866 244

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 863 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 397 924 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	6 123 407
Årets resultat, kr	-53 981
Reservation till underhållsfond, kr	-863 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 397 924
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 604 350

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 604 350

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 740 080	14 205 510
Summa rörelseintäkter		14 740 080	14 205 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 829 761	-8 645 313
Övriga externa kostnader	Not 4	-626 249	-781 510
Underhåll enligt plan	Not 5	-2 397 924	-1 692 300
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-389 465	-460 617
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 684 041	-1 697 881
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-61 065
Summa rörelsekostnader		-13 927 440	-13 338 686
Rörelseresultat		812 640	866 825
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 352	9 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-889 973	-845 574
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 000	-1 495
Summa finansiella poster		-866 621	-838 051
Årets resultat		-53 981	28 774

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10,16	104 607 055	106 291 096
Pågående nyanläggningar	Not 11	2 598 619	0
Inventarier och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		107 205 673	106 291 095
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		107 206 173	106 291 595
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		120	1 250
Avräkningskonto HSB		3 411 064	2 859 726
Övriga kortfristiga fordringar		55 562	44 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	736 848	836 393
Summa kortfristiga fordringar		4 203 594	3 742 249
Kassa		6 625	297
Bank	Not 15	1 073 355	4 058 232
Summa kassa och bank		1 079 980	4 058 530
Summa omsättningstillgångar		5 283 574	7 800 778
Summa tillgångar		112 489 747	114 092 374

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 431 992	12 431 992
Upplåtelseavgifter		286 000	286 000
Fond för yttre underhåll		9 543 902	11 078 826
Summa bundet eget kapital		22 261 894	23 796 818
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 658 331	6 094 633
Årets resultat		-53 981	28 774
Summa fritt eget kapital		7 604 351	6 123 407
Summa eget kapital		29 866 244	29 920 225
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	54 186 224	61 620 982
Summa långfristiga skulder		54 186 224	61 620 982
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	24 938 766	18 883 431
Medlemmarnas inre fond	Not 17	200 160	208 520
Leverantörsskulder		1 241 761	1 817 112
Aktuell skatteskuld	Not 18	25 558	22 864
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	10 168	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 020 866	1 619 240
Summa kortfristiga skulder		28 437 279	22 551 167
Summa skulder		82 623 503	84 172 149
Summa eget kapital och skulder		112 489 747	114 092 374

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-53 981	28 774
Avskrivningar	1 684 041	1 697 881
Övriga poster, utranering anläggningstillgång	0	61 064
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 630 060</u>	<u>1 787 720</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	89 993	-47 489
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-169 223	-33 615
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 550 830</u>	<u>1 706 616</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 598 619	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 598 619</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 379 423	-1 279 572
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 379 423</u>	<u>-1 279 572</u>
Årets kassaflöde	-2 427 212	427 044
Likvida medel vid årets början	6 918 255	6 491 210
Likvida medel vid årets slut	4 491 044	6 918 254

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har ge Not 10,16 i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 11-81 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.
Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 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, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	13 020 033	12 640 504
	Årsavgifter lokaler	203 900	197 964
	Hysesintäkt lokaler	756 331	737 364
	Hysesintäkt garage och bilplatser	480 571	467 303
	Hysesintäkt övrigt	27 000	16 500
	Hysesrabatter	0	-9 879
	Intäkt andrahandsupplåtelse	93 431	124 259
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 473	22 356
	Övriga fakturerade kostnader	9 016	8 416
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	121 325	723
		14 740 080	14 205 510
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 463 297	-1 618 163
	Sotning	0	-1 471
	El	-832 806	-835 744
	Uppvärmning	-1 511 238	-1 520 200
	Vatten	-301 977	-255 339
	Renhållning	-440 002	-445 394
	TV, bredband, iptelefoni	-345 025	-357 284
	Obligatoriska besiktningar	-9 063	0
	Serviceavtal	-220 166	-214 241
	Hissar serviceavtal & besiktning	-40 216	-30 429
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 051 277	-1 800 581
	Förvaltningskostnader	-711 760	-616 132
	Försäkringar	-374 351	-351 065
	Fastighetsskatt	-396 610	-391 210
	Övriga driftskostnader	-131 973	-208 060
		-8 829 761	-8 645 313
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-19 000	-16 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-30 714	-22 907
	Föreningsverksamhet	-24 663	-47 139
	Kontorsutrustning och -material	-53 760	-24 200
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-56 329	-54 680
	Konsulter	0	-84 034
	Förbrukningsinventarier	-18 250	-63 133
	Medlemsavgifter HSB	-94 800	-94 800
	Stämma och styrelse	-48 430	-33 309
	Arrende, hyra, leasing	-280 303	-341 308
		-626 249	-781 510
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-70 045
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-583 755
	Underhåll installationer	-1 150 320	-901 500
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-99 500
	Underhåll garage och bilplatser	-1 247 604	0
	Underhåll övrigt	0	-37 500
		-2 397 924	-1 692 300

Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-282 224	-294 815
Övriga arvoden	-40 000	-88 901
Revisionsarvode	-9 500	-9 500
Sociala avgifter	-57 741	-64 151
Utbildning	0	-3 250
	<u>-389 465</u>	<u>-460 617</u>
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-1 684 041	-1 694 218
Inventarier	0	-3 663
	<u>-1 684 041</u>	<u>-1 697 881</u>
Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Utrangering av anläggningstillgång	0	-61 065
	<u>0</u>	<u>-61 065</u>
Not 9 Övriga finansiella poster		
Bankkostnader	-1 000	-1 495
	<u>-1 000</u>	<u>-1 495</u>

Not 10,11 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		123 701 003	123 802 778		
Årets utrangering byggnad		0	-71 242		
Ingående anskaffningsvärde mark		8 864 500	8 864 500		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		132 565 503	132 596 036		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-26 274 407	-24 620 899		
Årets utrangering byggnad		0	10 178		
Årets avskrivningar byggnader		-1 684 041	-1 694 218		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-27 958 448	-26 304 939		
Utgående bokfört värde		104 607 055	106 291 097		
Bokförda värden byggnader		95 742 555	97 426 597		
Bokförda värden mark		8 864 500	8 864 500		
Fastighetsbeteckning: Paradisbacken 32					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	200 000 000	132 000 000	332 000 000	256 000 000
Lokaler		5 000 000	5 800 000	10 800 000	11 420 000
		205 000 000	137 800 000	342 800 000	267 420 000
Not 11 Pågående nyanläggningar					
Årets Investering, parkeringsyta och laddplatsinstallation		2 598 619	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar		2 598 619	0		
Not 12 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		345 310	345 310		
Utgående anskaffningsvärden		345 310	345 310		
Ingående avskrivningar		-345 310	-341 646		
Årets avskrivningar		0	-3 663		
Utgående avskrivningar		-345 310	-345 310		
Utgående bokfört värde		0	0		
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		736 848	836 393		
		736 848	836 393		
Not 15 Bank					
SBAB		1 050 577	4 028 774		
Swedbank		14 048	11 672		
Swedbank		8 730	17 786		
		1 073 355	4 058 232		

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,11%	2024-12-18	15 972 726	203 272
SBAB		0,47%	2023-01-10	7 008 494	75 000
SBAB		0,48%	2023-11-14	8 000 000	0
SBAB		0,72%	2023-05-09	8 827 000	200 000
Swedbank Hypotek AB		0,88%	2025-02-25	9 527 100	150 000
Swedbank Hypotek AB		0,85%	2026-09-25	12 135 000	250 000
Swedbank Hypotek AB		1,97%	2027-03-11	17 654 670	500 000
				79 124 990	1 378 272

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	54 186 224
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 513 088
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	72 233 630

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	123 000 000	123 000 000
varav i eget förvar	-17 675 000	-17 675 000
Summa ställda säkerheter	105 325 000	105 325 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	208 520	213 518
Uttag	-8 360	-4 998
	200 160	208 520

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	25 558	22 864
	25 558	22 864

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	10 168	0
	10 168	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	413 341	365 617
Upplupna räntekostnader	26 349	38 929
Upplupen revision	19 000	16 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 320 858	1 137 688
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241 318	61 006
	2 020 866	1 619 240

Not 21 Eventualförpliktelser

Inga

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga händelser av vikt finns att notera

Denna årsredovisning är digitalt signerad av;

Ann Tylestam

Christopher Megas

Eva Hedman

Kent Sahlsten

Linda Lehto

Marie Jakobsson

Mats Sundberg

Pia Larssen

Vår revisionsberättelse har avgivits;

Stefan Andersson

Per-Erik Björkbacka

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Paradisbacken i Huddinge, org.nr. 716416-7525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Paradisbacken i Huddinge 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 revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Paradisbacken i Huddinge 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Huddinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Andersson
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Björkbacka
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

MATS SUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:53:54



MARIE JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:41:24



EVA HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 13:03:40



KENT SAHLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 21:06:07



CHRISTOPHER MEGAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 14:23:52



ANN TYLESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 21:37:16



LINDA LEHTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 03:56:25



PIA LARSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 06:49:52



PER-ERIK BJÖRKBACKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 18:14:08



STEFAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 15:14:03



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 20:14:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

PER-ERIK BJÖRKBACKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 18:15:50



STEFAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 15:15:41



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 20:16:39



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.