



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Vikingen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

## KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF VIKINGEN

HSB bostadsrättsförening Vikingen kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: 25 april kl 18:00

Plats: Kulturhuset, Poseidons Torg 8

### DAGORDNING - FÖRSLAG

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Valberedningens redogörelse
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter
18. Val av styrelseledamöter
19. Presentation av HSB-ledamot

20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - 25.1 HSB:s normalstadgar 2023  
Förslag från styrelsen om att stämman antar HSB:s nya normalstadgar 2023. Styrelsen föreslår att stämman antar HSB:s normalstadgar från år 2023 i syfte att uppfylla de nya lagkraven i bostadsrättslagen, dessa kommer att finnas tillgängliga på hemsidan minst 1v före stämman.
26. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!  
Styrelsen

Bilagor till kallelsen:

- Dagordning
- Årsredovisning



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-1855 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 3:371	1964-01-01	1964
Söderbymalm 3:374	1964-01-01	1964
Söderbymalm 3:383	1964-01-01	1964
Söderbymalm 3:385	1964-01-01	1964

### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa . I Försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
32	lokaler (hyresrätt)	996
314	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25280
229	p-platser	0
76	garageplatser	1574
<b>Totalt 651 objekt</b>		<b>27850</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 39 st 2 rok, 234 st 3 rok, 29 st 4 rok, 6 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Fr.o.m.</b>
Mona Bergström-Ling	Ordförande	2011-02-21
Kent Erlandsson	Ledamot	2008-03-09
Hasse Hultman	Ledamot	2013-04-04
Conny Bokvist	Ledamot	2016-05-04
Laila Stålgärde	Ledamot	2008-03-09
Per-Erik Ling	Ledamot	2019-04-26
Matz Leckremo	Ledamot	2015-04-24
Joakim Lernehav	Ledamot	2019-04-26
Mikaela Svanäng	Ledamot	2020-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Erik Ling, Conny Bokvist, Hasse Hultman och Mikaela Svanäng.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hasse Hultman, Conny Bokvist, Laila Stålgärde, Mona Bergström-Ling.

Firman tecknas enligt ovan.

Revisorer har varit: Karin Nilsson med Kristina Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt Ola Trané revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Margareta Vestman (sammankallande) och Sonja Lindström, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-24. På stämman deltog 92 röstberättigade medlemmar och 26 fullmakter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes med 3 % 2022-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-12.

Fönster/Fasadprojektet startade upp under våren 2022 med etapp 1 och etapp 2

Större markarbeten så som rensa buskar rabatter, ta ned träd, nya staket

Byte av avgasare för värmesystemet



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1989–1991	Stambyte, fönsterbyte, fasadrenovering samt taköversyn
1995	Ombyggnad ventilationssystem och värmeanläggning
1999	Övergång till kollektiv el och ombyggnad av elcentraler, byte av yttertak till betongpannor
2001	Balkongutbyggnad/inglasning, installation av bredband
2009	Upprustning samt besiktning av skyddsrum
2013–2016	Tilläggsisolering av vindar, OVK, Radonmätning. Energiåtervinning med värmepumpar
2017	Byte av värmekulvertar med injustering
2016–2019	Byte av entrépartier samt låssystem
2018-2020	Totalrenovering av samtliga tvättstugor
2018-2020	Målning av trapphusen inkl. källargångar Sleipnerv 22-28, Odenv 25-31, Odenvägen 17-23
2020	Ommålning av pingisrum samt målning golv i miljöhus
2020	Dränering samtliga fastigheter
2021	Upprustning av medlemslokalen

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

Årtal	Ändamål
2022- 2023	Fasad och Fönsterrenovering
2023-2024	Större injustering av värmesystemet
2023	Uppdatering av BAS-Tec systemet som övervakar vår värme

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 425 och under året har det tillkommit 27 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 420.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	229	249	332	281	371
Skuldsättning, kr/kvm	3 258	2 375	2 415	2 290	2 348
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	238	221	146	173	216
Driftskostnad, kr/kvm	585	521	423	454	488
Årsavgifter, kr/kvm	774	751	737	722	785
Totala intäkter, kr/kvm	835	796	785	767	888
Nettoomsättning, tkr	23 215	21 953	21 843	21 343	23 617
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 901	3 043	3 997	2 242	5 279
Soliditet, %	40	47	45	45	42

### **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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 878 095	0	0	2 878 095
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	19 060 151	0	113 386	19 173 537
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>21 938 246</b>	<b>0</b>	<b>113 386</b>	<b>22 051 632</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	35 187 331	3 043 139	-113 386	38 117 084
Årets resultat, kr	3 043 139	-3 043 139	2 900 892	2 900 892
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>38 230 470</b>	<b>0</b>	<b>2 787 506</b>	<b>41 017 976</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>60 168 716</b>	<b>0</b>	<b>2 900 892</b>	<b>63 069 608</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 591 000 kr samt ianspråktagande skett med 477 614 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	38 230 470
Årets resultat, kr	2 900 892
Reservation till underhållsfond, kr	-591 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	477 614
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>41 017 976</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>41 017 976</b>

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

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

Org.nr: 712400-1855

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	23 215 108	21 953 348
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-14 953 293	-13 378 696
Övriga externa kostnader	Not 3	-879 674	-558 079
Planerat underhåll		-477 614	-705 309
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-663 261	-730 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 725 166	-2 883 573
Summa rörelsekostnader		-19 699 008	-18 256 387
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 516 100</b>	<b>3 696 961</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	70 781	20 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-685 989	-673 929
Summa finansiella poster		-615 208	-653 822
<b>Årets resultat</b>		<b>2 900 892</b>	<b>3 043 139</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	111 526 989	102 028 470
Pågående nyanläggningar	Not 8	32 322 030	13 735 191
		<u>143 849 019</u>	<u>115 763 661</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>143 849 519</u>	<u>115 764 161</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		129 242	119 610
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 453 212	4 758 552
Placeringskonto HSB Stockholm		3 062 922	3 023 802
Övriga fordringar	Not 10	77 921	142 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 267 931	1 083 919
		<u>9 991 228</u>	<u>9 128 312</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 13	150 663	46 199
Summa omsättningstillgångar		<u>14 141 891</u>	<u>13 174 511</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>157 991 410</b></u>	<u><b>128 938 672</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 878 095	2 878 095
Yttre underhållsfond	19 173 537	19 060 151
	<u>22 051 632</u>	<u>21 938 246</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	38 117 084	35 187 331
Årets resultat	2 900 892	3 043 139
	<u>41 017 976</u>	<u>38 230 470</u>
Summa eget kapital	<u>63 069 608</u>	<u>60 168 716</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 21 956 869	41 763 437
	<u>21 956 869</u>	<u>41 763 437</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 64 806 568	21 472 065
Leverantörsskulder	3 327 415	1 054 976
Skatteskulder	46 646	48 560
Fond för inre underhåll	1 297 644	1 244 438
Övriga skulder	Not 16 36 887	63 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 3 449 772	3 123 251
	<u>72 964 933</u>	<u>27 006 519</u>
Summa skulder	94 921 802	68 769 956
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>157 991 410</b></u>	<u><b>128 938 672</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 900 892	3 043 139
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 725 166	2 883 573
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 626 058	5 926 712
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 136	-123 009
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 623 911	1 009 925
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 120 833	6 813 627
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-30 810 524	-460 185
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-30 810 524	-460 185
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	23 527 935	-1 066 667
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	23 527 935	-1 066 667
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>838 244</b>	<b>5 286 775</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 828 553</b>	<b>6 541 778</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 666 797</b>	<b>11 828 553</b>

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 och har under året skrivits av med 1,7 % av anskaffningsvärdet.

**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 32 780 779 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	19 564 974	18 991 308
Individuell mätning el	926 302	781 857
Hyror	1 772 912	1 765 450
Bredband	471 000	471 000
Övriga intäkter	697 054	141 617
Bruttoomsättning	<u>23 432 242</u>	<u>22 151 232</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-111 504	-97 832
Hyresförluster	-5 613	-35
Avsatt till inre fond	-100 017	-100 017
	<b>23 215 108</b>	<b>21 953 348</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 592 715	1 926 558
Reparationer	1 718 172	1 345 219
El	3 008 982	2 101 647
Uppvärmning	2 756 421	2 789 740
Vatten	1 491 641	1 766 594
Sophämtning	416 873	525 019
Fastighetsförsäkring	400 428	424 971
Kabel-TV och bredband	584 044	590 670
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	591 916	550 186
Förvaltningsarvoden	1 331 954	1 283 459
Övriga driftkostnader	60 147	74 632
	<b>14 953 293</b>	<b>13 378 696</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	212 787	169 952
Hyror och arrenden	0	1 179
Förbrukningsinventarier och varuinköp	138 206	79 802
Administrationskostnader	388 565	197 237
Extern revision	28 125	28 125
Konsultkostnader	7 400	0
Medlemsavgifter	104 592	81 784
	<b>879 674</b>	<b>558 079</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	358 050	350 700
Revisionsarvode	20 460	32 920
Övriga arvoden	21 000	18 000
Löner och övriga ersättningar	146 450	178 100
Sociala avgifter	94 399	100 971
Pensionskostnader och förpliktelser	0	2 218
Övriga personalkostnader	22 902	47 821
	<b>663 261</b>	<b>730 730</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 796	2 186
Ränteintäkter HSB placeringskonto	39 120	689
Ränteintäkter HSB bunden placering	27 138	16 200
Övriga ränteintäkter	727	1 032
	<b>70 781</b>	<b>20 107</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	685 689	672 129
Övriga räntekostnader	300	1 800
	<b>685 989</b>	<b>673 929</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	166 463 196	166 463 196
Anskaffningsvärde mark	2 430 000	2 430 000
Årets investeringar	12 223 685	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>181 116 881</b>	<b>168 893 196</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-66 864 725	-63 981 153
Årets avskrivningar	-2 725 166	-2 883 573
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-69 589 892</b>	<b>-66 864 725</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>111 526 989</b>	<b>102 028 470</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	236 000 000	196 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 600 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 895 000	3 406 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>348 495 000</b>	<b>274 206 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 735 191	13 275 006
Årets investeringar	30 810 524	460 185
Omklassificering till byggnad	-12 223 685	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 322 030</b>	<b>13 735 191</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	77 921	100 554
Övriga fordringar	0	41 875
	<b>77 921</b>	<b>142 429</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 255 043	1 079 919
Upplupna intäkter	12 888	4 000
	<b>1 267 931</b>	<b>1 083 919</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	17 800	0
Förutbetalda hyror och avgifter	2 106 090	1 853 155
Övriga upplupna kostnader	1 325 882	1 270 096
	<b>3 449 772</b>	<b>3 123 251</b>

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

#### Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Conny Bokvist

.....  
Hasse Hultman

.....  
Joakim Lernehav

.....  
Kent Erlandsson

.....  
Laila Stålgärde

.....  
Matz Leckremo

.....  
Mikaela Svanäng

.....  
Mona Bergström-Ling

.....  
Per-Erik Ling

Vår revisionsberättelse är elektronisk signerad av

.....  
Karin Nilsson

.....  
Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557487767720





## Dokument

<p>Årsredovisning 99-2124 Huvuddokument 16 sidor Startades 2023-02-24 08:05:49 CET (+0100) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2023-03-24 07:58:45 CET (+0100)</p>	<p>förstasida Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</p>
--	--

## Initierare

<p>HSB E-tjänst (HE) aut.brf_etjanster@hsb.se</p>
---

## Signerande parter

<p>Mona Bergström-Ling (MB) Identifierad med svenskt BankID som "MONA BERGSTRÖM LING" Personnummer</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONA BERGSTRÖM LING" Signerade 2023-02-26 20:39:53 CET (+0100)</p>	<p>Mikaela Svanäng (MS) Identifierad med svenskt BankID som "Linn Mikaela Svanäng" Personnummer</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linn Mikaela Svanäng" Signerade 2023-02-26 10:11:31 CET (+0100)</p>
<p>Laila Stålgärde (LS) Identifierad med svenskt BankID som "Laila Viola Carina Stålgärde" Personnummer</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Laila Viola Carina Stålgärde" Signerade 2023-02-26 14:44:22 CET (+0100)</p>	<p>Matz Leckremo (ML) Identifierad med svenskt BankID som "Matz Gottfrid Leckremo" Personnummer 1</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Matz Gottfrid Leckremo" Signerade 2023-02-27 19:48:11 CET (+0100)</p>
<p>Joakim Lernehav (JL)</p>	<p>Conny Bokvist (CB)</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557487767720

Identifierad med svenskt BankID som "JOAKIM LERNEHAV"

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM LERNEHAV"

Signerade 2023-02-26 14:53:18 CET (+0100)

Identifierad med svenskt BankID som "Conny Bokvist" c

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Conny Bokvist"

Signerade 2023-02-24 16:20:55 CET (+0100)

Hasse Hultman (HH)

Identifierad med svenskt BankID som "HANS HULTMAN" c

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS HULTMAN"

Signerade 2023-02-25 16:58:12 CET (+0100)

Kent Erlandsson (KE)

Identifierad med svenskt BankID som "Kenth Olov Erlandsson"

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kenth Olov Erlandsson"

Signerade 2023-02-27 09:30:10 CET (+0100)

Per-Erik Ling (PL)

Identifierad med svenskt BankID som "PER-ERIK LING" c

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-ERIK LING"

Signerade 2023-02-25 18:04:49 CET (+0100)

Karin Nilsson (KN)

Identifierad med svenskt BankID som "Karin Elisabeth Nilsson"

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Elisabeth Nilsson"

Signerade 2023-03-22 17:02:21 CET (+0100)

Ola Trané (OT)

Identifierad med svenskt BankID som "Ola Mats Erik Trané"

Personnummer

Personnummer



# Verifikat

Transaktion 09222115557487767720



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola  
Mats Erik Trané"  
Signerade 2023-03-24 07:58:45 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge, org.nr. 712400-1855

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vikingen i Haninge 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. 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 Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Nilsson  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557487983866



## Dokument

<p>Revisionsberättelse HSB Brf Vikingen i Haninge Huvuddokument 2 sidor <i>Startades 2023-02-27 19:48:16 CET (+0100) av HSB E-tjänst (HE)</i> <i>Färdigställt 2023-03-24 07:59:36 CET (+0100)</i></p>	<p>Årsredovisning 99-2124 Bilaga 1 16 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</i></p>
---	---

## Initierare

<p>HSB E-tjänst (HE) <i>aut.brf_etjanster@hsb.se</i></p>
--

## Signerande parter

<p>Karin Nilsson (KN) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Karin Elisabeth Nilsson"</i> <i>Personnummer</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Elisabeth Nilsson"</i> <i>Signerade 2023-03-22 17:04:40 CET (+0100)</i></p>	<p>Ola Trané (OT) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Ola Mats Erik Trané"</i> <i>Personnummer</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola Mats Erik Trané"</i> <i>Signerade 2023-03-24 07:59:36 CET (+0100)</i></p>
--	---

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>







# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# 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.

## 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 står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**