



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm



# DU HAR VALT ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

## --Vad innebär det

Fastigheterna med lägenheter och lokaler ägs av föreningen gemensamt. För att få köpa en bostadsrätt måste du först bli godkänd som medlem i föreningen. En bostadsrättsförening drivs helt utan vinstintresse. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende

Du äger inte din lägenhet i egentlig mening. Det du köper är nyttjanderätten till din lägenhet och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Samtidigt innebär det att du tagit över det fulla ansvaret för det inre underhållet och skötsel av din lägenhet. Ansvar och skyldigheter för detta finns angivet i stadgarna. Om du är tveksam om var gränserna mellan föreningens och lägenhetens ansvar kan du kontakta styrelsen.

Du blir medlem i föreningen och har därmed också åtagit dig att respektera och leva upp till föreningens stadgar och ordningsregler. I övrigt regleras ditt och föreningens ansvar i Bostadsrättslagen.

Tillsammans med dina grannar har du ett gemensamt ansvar för föreningens tillgångar med förvaltning, underhåll och skötsel. Vi kan genom aktsamhet och hänsyn undvika skador och minska underhållskostnader i t ex gemensamma lokaler som portar, trapphus, tvättstugor etc. Inte minst gäller det också på våra stora mark- och parkområden.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt. Du är med och äger husen, marken och gemensamt kan vi värna om miljön och skapa säkerhet i vårt boende.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-7559 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten Flaskan 1 och 3 samt Råkenholmen 10 och 11 i Stockholms kommun.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring i AIG Europe.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11190
63	p-platser	0
23	förråd	240
<b>Totalt 270 objekt</b>		<b>11430</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 1 rok, 60 st 2 rok, 29 st 3 rok, 29 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Bränneriet GA:1	G:A	716418-3951	11 %	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet

**Totalt 1 objekt**

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Steberg	Ordförande	2020-06-25	2022-06-09
Annika Steberg	Ledamot	2022-06-09	
Bengt Eurén	Ordförande	2022-06-09	
Lena Lindborg	Ledamot	2016-03-07	
Christer Tennstedt	Ledamot	2021-06-04	
Ulla Hansson	Ledamot	2019-05-15	
Ann-Sofie Aspling	Ledamot	2021-06-04	
Petter Wigell	Ledamot	2020-06-25	
Elisabet Granberg Gille	Ledamot	2019-05-15	
Claes Prentius	Suppleant	2021-06-04	2022-06-09
Cecilia Wollrath Ekenbäck	Suppleant	2022-06-09	

Vid årsstämman 2022 omvaldes Ulla Hansson (2 år), Annika Steberg (2 år), Petter Wigell (2 år), Elisabet Granberg Gille (1 år). Till extern ordförande valdes Bengt Eurén (1 år) och till suppleant Cecilia Wollrath Ekenbäck (1 år). Kvar i styrelsen ytterligare 1 år var Ann-Sofie Aspling och Christer Tennstedt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och 1 årsstämma.

Firman tecknas av styrelsen 2 i föreningen.

Revisorer har varit: Robert Östling är intern revisor och Angela Mohlin som suppleant och en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Suppleant har varit: Claes Prentius fram till stämman och därefter Cecilia Wollrath Ekenbäck.

Valberedning har varit: Ingela Bergren (sammankallande och ordförande) P6, vald vid föreningsstämman.

Mattias Rindberg, P3  
Eva-Britt Henmark, P3  
Benigna Polonyi, P3  
Anders Karlsson, P5  
Katarina Wilk Lindh, P3

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 70 medlemmar varav 7 fullmakter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts med 5 %.

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 i maj 2022.

### Större händelser

Föreningen tecknade avtal med Svensk Röranalys om rörintfodring av avloppstammar under bottenplatta i P5, P3 och P4 våren 2022. Arbetet inleddes slutet av november och planeras att vara slutfört i januari 2023. 2020 läckte avloppsstammar under bottenplatta i P6, varvid framkom att renovering av avloppstammar under bottenplatta inte skett i anslutning till stambytet 1999. Avloppstammar under bottenplatta i P5, P3 och P4 är således lika gamla som föreningens hus.

Styrelsen inhämtade fyra anbud och ställde som krav att boende har tillgång till avlopp under entreprenadtiden. Två inbjudna entreprenörer mötte kravet, varav en – Svensk Röranalys - dessutom inkom med det lägsta anbudet. Entreprenadsumman uppgår till ca 1,9 miljoner inkl moms. Entreprenaden avslutades i februari 2023.

### Övriga händelser

2021 års stora förbättringsåtgärd, värmeinjustering, har under 2022 slutförts i de lägenheter som entreprenören Indoor Energy inte fick tillgång till. Full effekt från värmeinjusteringen syns först därmed vintern 2022/2023. I samband med inställning av värmesystemet genomfördes en del åtgärder för att undvika framtida läckage och vattenskador. Detta genomfördes emellertid inte i P4 på de 3-4 nedersta våningarna. Styrelsen planerar 2023 för byte av knäleder på vissa element på dessa våningar.

En förrådsinventering har genomförts under 2022, vilket resulterat i att alla lägenheter numera har tillgång till varsitt större förråd, samt ett mindre matförråd. Inventeringen frigjorde även ett fåtal förråd, som föreningen hyr ut till medlemmarna i förrådsjön, vilket ger intäkter till föreningen.

Genom att frigöra ett förråd har ytterligare cykelplatser tillgängliggjorts för boende i P6. Pga föreningens ekonomi (läs mer om detta under rubriken Ekonomi) har inga investeringar gjorts under året för att utöka antalet cykelplatser.

September 2022 inträffade en vattenskada i P4, som hade som upprinnelse läckage från radiator. Den sammanlagda skadekostnaden uppgick till ca 90 000 kr. Med avdrag för avtalad självrisk på 39 000 kr erhåller föreningen 51 000 kr i ersättning från försäkringsgivaren. Styrelsen vill betona vikten av att medlem i händelse av läckage från radiator vidtar endast en åtgärd - ringa journummer som anslagits i entréer i föreningens fyra hus.

Flera medlemmar har klagat på svårigheter att hantera ventiler ovanför fönster. Tresson, totalentreprenör för fasad-fönsterentreprenaden 2018 har accepterat att problemet är ett garantifel och har åtagit sig att vidta rättelse. Januari 2023 distribuerades medlemsenkät till samtliga medlemmar.

### Park och mark under året som gått

I juni hade vi hjälp av arborist från Trädmästarna/Arboristerna som gjorde en ordentlig genomgång av våra träd och deras tillstånd. Inget visade sig vara alarmerande och vi har fått en åtgärdsplan som skall följas så mycket det går. I den ingår förslag på platser att plantera nya träd, tid för beskärning och mycket annat.

Vi har också haft ett kraftigt snöoväder i vintras där våra träd och buskar tog mycket stryk. Bland annat var det ett av våra träd som föll rakt över trappan ned till Fabriksbacken och orsakade en rotvälta. Vår trädgårdsmästare har röjt upp och har även koll på roten som försvinner så snart det är möjligt.

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

Årtal	Ändamål
2018-2019	Ventilationsjustering efter fönsterbyte
2018-2019	Byte av anslutande ytterbelysningsarmaturer
2018-2019	Fasad- och takrenovering samt byte av fönster och balkongskärmar
2019-2020	Radonmätning
2020	Upprustning av åsnetrappa
2020	Säkring och återställande av el till parkeringar
2020	Byte av rökluckor
2020	Obligatorisk ventilationskontroll
2020	Byte av entredörr
2020	Renovering av bastun inkl våtutrymme och omklädningsrum
2021	Värmeinjusterings och byte av radiatorventiler
2021	Relining av avloppsstammar och stickledning i P6 samt undersökning av avloppsstammar i P5, P3 och P4
2021	Dränering P6 med anledning av vattenskada, samt besiktning av föreningens övriga fastigheter
2021	Stamspolning
2021	Rensning av ventilationskanaler
2022	Relining av avloppsstammar i P3, P4, P5

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

Hissar - Föreningens fyra hissar genomgår besiktning av certifierat besiktningsföretag en gång om året. Vid icke godkänd besiktning måste hissarna bytas ut. Styrelsen väljer att behålla hissarna, så länge de uppfyller krav enligt årlig besiktning. Men finansiellt måste det finnas beredskap för hissbyte i en närtid.

Laddstationer för elbilar - Styrelsen planerar för installation av ett antal laddstationer för elbilar. Detta kommer att inkludera enkät bland medlemmar om intresse för att dimensionera installationen.

Evakueringsfläktar bytes vid behov  
Renovering av trapphus  
Utbyggnad av cykelställ

**Samfällighet/gemensamhetsanläggning.**

Föreningen är en av 6 medlemmar/delägare i samfälligheten för Reimersholmes Sopsuganläggning. Föreningens andel är 11%. Sopsuganläggningen hanterar insamling av hushållssopor för samtliga bostäder på Reimersholme. Från sopnedkast i trapphusen transporteras hushållssopor genom ett ca 3,1 km långt rörsystem till en samlingscentral i närheten av Reimersholmsbron. Därifrån transporteras soporna i container till förbränning i sopcentral.

**Ekonomi**

Föreningens ekonomi har varit ansträngd sedan 2020. Resultat och kassaflöde har varit negativa, som orsakats av flera faktorer. Ökade räntekostnader som följd av ofrånkomlig lånefinansiering av fasad-och fönsterentreprenaden 2018, kostnad för vattenskador och akut renovering av avloppstammar under bottenplatta i P6 samt relining av avloppstammar i övriga hus 2022 och injusterings av värme 2021/22. De senare åtgärderna får betraktas som avbetalning på underhållsskuld. Det bör också nämnas att avgiftshöjningar skett med fleråriga intervaller – 2007, 2013, 2017 och 2021. Under 2022 tvingades styrelsen att ta upp mindre lån för att finansiera större underhållskostnader samt avbröt även amortering av lån för att upprätthålla likviditet.

För att förbättra föreningens ekonomi genomförde styrelsen avgiftshöjning med 5% fr.o.m. 1 juli 2021 samt motsvarande höjning fr.o.m. 1 juli 2022. Styrelsen har vidare beslutat att avgiften skall höjas med 2,5% varje räkenskapsår fr.o.m. 1 januari 2024 samt att återuppta amortering av lån, som tillfälligt avbröts under 2022. Styrelsen anser att avgifter skall höjas kontinuerligt i små steg istället för att höja kraftigt, när akuta behov uppstår. Ökade kostnader samt större amortering av befintliga lån för att skapa finansiell beredskap inför stambyte 2040-50-talen kräver årliga avgiftshöjningar, hård kostnadskontroll och strikt efterlevnad av underhållsplan.

### Väsentliga händelser efter årets utgång

Föreningens ekonomi är redan nu utsatt för kraftig påverkan av omvärldssituationen. Fortsatt ökade energikostnader, inflation på samtliga kostnadsslag samt höjda räntor på banklånen kommer att utsätta föreningens ekonomi för ökat tryck under 2023 och kommande år. Styrelsen har därför beslutat att per den 1 juli 2023 höja avgifterna för bostadsrätterna med 5%. Styrelsen har även beslutat att höja hyrorna för både förråden likväl som för parkeringsplatserna. Om inte dessa hyreshöjningar hade gjorts hade styrelsen varit tvungen att höja avgiften för bostadsrätterna med ytterligare drygt 3,5%.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 244 och under året har det tillkommit 12 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 239.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	160	170	120	120	133
Skuldsättning, kr/kvm	4 683	4 703	4 682	4 718	3 160
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	5
Energikostnad, kr/kvm	221	211	188	205	209
Driftskostnad, kr/kvm	528	504	527	523	528
Årsavgifter, kr/kvm	713	679	662	662	662
Totala intäkter, kr/kvm	741	705	682	680	681
Nettoomsättning, tkr	8 464	8 059	7 798	7 774	7 784
Resultat efter finansiella poster, tkr	23	-57	-1 032	312	502
Soliditet, %	10	10	10	12	16

### 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	502 663	0	0	502 663
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 547 639	0	0	2 547 639
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 053 933	0	392 361	3 446 294
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 104 235</b>	<b>0</b>	<b>392 361</b>	<b>6 496 596</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	296 097	-56 961	-392 361	-153 225
Årets resultat, kr	-56 961	56 961	22 691	22 691
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>239 136</b>	<b>0</b>	<b>-369 670</b>	<b>-130 534</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 343 371</b>	<b>0</b>	<b>22 691</b>	<b>6 366 062</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 632 000 kr samt ianspråktagande skett med 239 639 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	239 136
Årets resultat, kr	22 691
Reservation till underhållsfond, kr	-632 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	239 639
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-130 534</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>-130 534</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 463 720	8 059 012
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 597 344	-5 356 056
Övriga externa kostnader	Not 3	-176 805	-151 043
Planerat underhåll		-239 369	-378 789
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-259 984	-258 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 569 061</u>	<u>-1 619 256</u>
Summa rörelsekostnader		-7 842 563	-7 763 189
<b>Rörelseresultat</b>		<b>621 157</b>	<b>295 822</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	933	766
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-599 399</u>	<u>-353 549</u>
Summa finansiella poster		-598 466	-352 783
<b>Årets resultat</b>		<b>22 691</b>	<b>-56 961</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 57 990 666	59 552 810
Inventarier och maskiner	Not 8 0	6 916
Pågående nyanläggningar	Not 9 1 805 875	682 750
	<u>59 796 541</u>	<u>60 242 476</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 1 500	1 500
	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>59 798 041</u>	<u>60 243 976</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Bostadsrätter	Not 11 2 601	2 601
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	1 691	6 830
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 534 972	1 198 079
Övriga fordringar	Not 12 31 692	19 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 180 990	178 607
	<u>2 749 346</u>	<u>1 402 551</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 751 947</u>	<u>1 405 152</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>62 549 987</u></b>	<b><u>61 649 128</u></b>

<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	502 663	502 663
Upplåtelseavgifter	2 547 639	2 547 639
Yttre underhållsfond	3 446 564	3 053 933
	<u>6 496 866</u>	<u>6 104 235</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-153 495	296 097
Årets resultat	22 691	-56 961
	<u>-130 804</u>	<u>239 136</u>
Summa eget kapital	<u>6 366 062</u>	<u>6 343 371</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 415 320	10 796 155
	<u>3 415 320</u>	<u>10 796 155</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 50 115 525	42 963 368
Leverantörsskulder	1 230 476	357 426
Skatteskulder	30 080	25 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 392 523	1 163 377
	<u>52 768 604</u>	<u>44 509 602</u>
Summa skulder	56 183 924	55 305 757
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>62 549 987</u></b>	<b><u>61 649 128</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	22 691	-56 961
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 569 061	1 619 256
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 591 752	1 562 295
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 901	16 060
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 106 845	-48 615
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 688 696	1 529 740
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 123 125	-2 592 126
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 123 125	-2 592 126
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-228 678	238 992
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-228 678	238 992
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 336 893</b>	<b>-823 394</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 198 079</b>	<b>2 021 473</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 534 972</b>	<b>1 198 079</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 2,3 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**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 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 011 488	7 629 116
Hyror	423 491	391 616
Övriga intäkter	42 348	60 967
Bruttoomsättning	<u>8 477 327</u>	<u>8 081 699</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-13 607	-22 687
	<b>8 463 720</b>	<b>8 059 012</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 485 000	1 534 108
Reparationer	703 429	546 196
El	484 927	284 645
Uppvärmning	1 771 140	1 888 107
Vatten	268 172	244 169
Sophämtning	54 311	55 615
Fastighetsförsäkring	107 056	106 372
Kabel-TV och bredband	111 278	111 000
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	303 236	290 696
Förvaltningsarvoden	155 665	151 496
Tomträttsavgäld	103 096	100 276
Övriga driftkostnader	50 034	43 375
	<b>5 597 344</b>	<b>5 356 056</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	1 676
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 649	3 605
Administrationskostnader	56 305	85 774
Extern revision	19 000	18 125
Konsultkostnader	70 502	13 513
Medlemsavgifter	28 350	28 350
	<b>176 805</b>	<b>151 043</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	188 400	187 201
Revisionsarvode	14 280	14 190
Sociala avgifter	51 061	56 655
Övriga personalkostnader	6 243	0
	<b>259 984</b>	<b>258 046</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	755	593
Ränteintäkter skattekonto	36	0
Övriga ränteintäkter	142	173
	<b>933</b>	<b>766</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	592 856	352 901
Övriga räntekostnader	6 543	648
	<b>599 399</b>	<b>353 549</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	76 849 719	74 940 343
Anskaffningsvärde mark	1 008 459	1 008 459
Årets investeringar	0	1 909 376
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 858 178</b>	<b>77 858 178</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-18 305 368	-16 711 287
Årets avskrivningar	-1 562 144	-1 594 081
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 867 512</b>	<b>-18 305 368</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>57 990 666</b>	<b>59 552 810</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	144 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	862 000	809 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	349 000 000	243 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 512 000	1 415 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>495 374 000</b>	<b>355 224 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	125 875	125 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 875</b>	<b>125 875</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-118 959	-93 784
Årets avskrivningar	-6 916	-25 175
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-125 875</b>	<b>-118 959</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>6 916</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	682 750	0
Årets investeringar	1 123 125	682 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 805 875</b>	<b>682 750</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 500	1 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Bostadsrätter</b>		
Bostadsrätter	2 601	2 601
	<b>2 601</b>	<b>2 601</b>



Noter		2022-12-31	2021-12-31				
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>						
	Skattekonto	31 692	19 035				
		<b>31 692</b>	<b>19 035</b>				
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader	180 990	178 607				
		<b>180 990</b>	<b>178 607</b>				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SEB	25867246	0,60%	2023-06-28	5 897 430	115 824	
	SEB	29823480	0,70%	2024-03-28	3 415 320	0	
	SEB	30943953	2,13%	2023-12-28	1 975 273	540 000	
	Stadshypotek AB	429461	3,10%	2023-03-23	205 750	0	
	Stadshypotek AB	446569	2,64%	2023-02-14	9 403 936	94 752	
	Stadshypotek AB	480610	2,67%	2023-05-16	9 466 000	0	
	Stadshypotek AB	501750	2,22%	2023-07-25	9 022 886	90 456	
	Stadshypotek AB	542659	2,94%	2023-12-07	14 144 250	141 444	
					53 530 845	982 476	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						48 618 465
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>						<b>3 415 320</b>
	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.						
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					54 492 000	54 492 000
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld				50 115 525	42 963 368	
					<b>50 115 525</b>	<b>42 963 368</b>	
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
	Upplupna räntekostnader				133 692	22 599	
	Förutbetalda hyror och avgifter				747 434	740 289	
	Övriga upplupna kostnader				511 397	400 489	
					<b>1 392 523</b>	<b>1 163 377</b>	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

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

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Annika Steberg

.....  
Ann-Sofie Aspling

.....  
Bengt Eurén

.....  
Christer Tennstedt

.....  
Lena Lindborg

.....  
Petter Wigell

.....  
Tove Elisabet Granberg

.....  
Ulla Hansson

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Robert Östling

.....  
Joakim Häll  
Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm, org.nr. 702001-7559

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm 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 Reimer i Stockholm 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Östling  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT EURÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 23:16:20



**ANNIKA STEBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 12:00:00



**PETTER WIGELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 19:50:42



**ULLA HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 12:15:33



**CHRISTER TENNSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 16:27:12



**ANN-SOFIE ASPLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 11:14:37



**TOVE ELISABET GRANBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:36:53



**LENA LINDBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 10:10:28



**ROBERT ÖSTLING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 16:16:12



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 14:14:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROBERT ÖSTLING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 16:15:32



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 14:13:47







# 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.

### 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 står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**