



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Smedby i Upplands Väsby

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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Smedby i Upplands väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 714800-2475 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 6:26	1973-01-01	1973
Upplands Väsby Vilunda 6:27	1973-01-01	1972 och 1973
Upplands Väsby Vilunda 6:28	1973-01-01	1972
Upplands Väsby Vilunda 6:29	1973-01-01	1972
Upplands Väsby Vilunda 6:30	1973-01-01	1972
Upplands Väsby Vilunda 6:31	1973-01-01	1971 och 1972
Upplands Väsby Vilunda 6:32	1973-01-01	1973
Upplands Väsby Vilunda 6:41	1973-01-01	1973

### Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. OBS! Fr o m 2023 upphör den kollektivt tecknade bostadsrättstilläggsförsäkringen för samtliga medlemmar vilket betyder att medlemmarna själva behöver teckna egna bostadsrättstilläggsförsäkringar.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
539	Bostäder	38773
220	Lokaler	1740
481	Garage	0
9	Bilburar	0
14	MC/mopedburar	0
72	Däcksförråd	0
4	P-platser	0
<b>Totalt 1339 objekt</b>		<b>40513</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 273 st 2 rok, 196 st 3 rok, 49 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Marita Carlsson	Ordförande
Lars Johansson	Ledamot
Bengt Larsson	Ledamot
Kerstin Agnäs	Ledamot
Viviann Kock	Ledamot
Ulf Nylander	Ledamot
Niklas Svensson	Ledamot
Magnus Andersson	Suppleant
Saeed Askarian	Suppleant
Zewar Salih	Suppleant
Antonio Lindström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordinarie ledamöter: Bengt Larsson, Kerstin Agnäs, Vivianne Kock, Ulf Nylander. Suppleanter: Magnus Andersson, Saeed Askarian, Antonio Lindström, Zewar Salih.

Styrelsen har under året hållit 15 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Johansson, Bengt Larsson, Marita Carlsson, Ulf Nylander.

Revisorer har varit: Roland Ekelund, ordinarie, med Sosso Vesterlund Zetterström, avgick okt-2022, som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Agneta Österdahl (sammankallande) och Anders Beer, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 72 medlemmar varav 3 genom fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes med 2 % under 2022.

Den 2 maj 2022 fusionerades HSB Norra Stor-Stockholm med HSB Stockholm.

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 2022-05-17.

Cykel och förrådsdörrar inklusive lås utbytt.

Uppgradering av motorvärmare.

Byte av undertaken och belysning i entréerna.

Styrelselokalen helrenovering påbörjad.

Bastun renovering påbörjad.

Lekplatser besiktigade och ska åtgärdas/ bytas.

En del vattenskador.

Byte av 1 takfläkt.

90.

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

Årtal	Ändamål
2004 - 2022	Underhåll mm

2004 Renovering av hissar  
2010 Byte av fönster och balkongdörrar  
2015 Armaturer trapphus, energilampor  
2015 Ytterbelysning, energilampor  
2015 Sopkasuner  
2015-2017 Renovering av tvättstugor  
2015-2016 Energioptimering, etapp 1  
2016 Ventilation i fritidslokalen utbytt  
2017 Kameraövervakning i garagen  
2017 Takrenovering yttertak  
2017 Ny oljeavskiljare P2 garaget  
2018 Belysningen i entréportarna och trapphus utbytta till LED  
2018 Balkongrenovering  
2018 Utbyte av värmepåsar i hus 9  
2018 Renovering av lokal i hus 13  
2019 Kameror installerade i entréportarna  
2019 Gårdsrenovering av kvarstående gårdar  
2019 Gårdsbelysning utbytt till LED  
2019 Balkongrenoveringen slutförd  
2019 Utbyte av värmepåsar i hus 12  
2019 Dörrar till trapphus, brandskyddsanpassade  
2019 Föreningens gym renoverats, ytterligare ett rum har tillkommit och nya maskiner har köpts in  
2019 Större hissreparationer genomförts.  
2019 Stam och radiatorventiler har bytts ut i hus 8,9,11,13 samt 15  
2019 LED lampor har installerats i pållarna på gårdarna  
2020 Byte av cykel, förrådsdörrar och lås i hus 8 tom 16  
2020 Stamspolning har skett i samtliga hus  
2020 Byte av stam och radiatorventiler i hus 10, 12, 14 och 16.  
2020 Vissa av våra övervakningskameror utbytta samt nya kameror installerade på utomhusparkeringen  
2021 OVK har genomförts hus 8-16  
2021 16 laddplatser har installerats

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

Årtal	Ändamål
2022-2027	Underhåll mm

Spiskåpor byts ut för dem som lämnat intresse, hus 8 - 16  
Renovering av lokalen Stallgatan 1  
Utbyte av pump Stallgatan 16  
Utökning av laddplatser  
Översyn och Inventering av stammar för att ta fram eventuella åtgärder

Fasadinventering se om behov av åtgärd  
 Garageinventering  
 Utbyte av alla takfläktar  
 Tvättutrustning utbyte allteftersom problem uppstår

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 43 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 672 och under året har det tillkommit 51 och avgått 47 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 676.

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 3,5 % fr o m januari 2023.

I föreningen finns en fritidskommittè vilken ordnar olika aktiviteter bl a pubkvällar.  
 Föreningen har också en aktiv seniorklubb vilken har många aktiviteter.  
 Vi har också ett gym med allehanda redskap.  
 Bastu finns också vilken tyvärr varit avstängd men kan förhoppningsvis öppnas inom kort.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	146	159	209	158	176
Skuldsättning, kr/kvm	1 364	1 389	1 418	1 443	1 469
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	236	198	151	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	532	521	447	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	657	644	634	634	634
Totala intäkter, kr/kvm	694	691	670	0	0
Nettoomsättning, tkr	29 446	29 053	28 182	28 699	28 095
Resultat efter finansiella poster, tkr	615	464	1 676	1 646	2 581
Soliditet, %	50	49	48	47	46

### 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	3 945 300	0	0	3 945 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 458 758	0	-230 696	7 228 062
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 404 058</b>	<b>0</b>	<b>-230 696</b>	<b>11 173 362</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	48 640 380	463 806	230 696	49 334 882
Årets resultat, kr	463 806	-463 806	614 993	614 993
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>49 104 186</b>	<b>0</b>	<b>845 689</b>	<b>49 949 875</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>60 508 244</b>	<b>0</b>	<b>614 993</b>	<b>61 123 237</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 030 696 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	49 334 882
Årets resultat, kr	614 993
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>49 949 875</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 327 897
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>49 877 772</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	29 445 967	29 053 489
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-21 589 002	-20 583 068
Övriga externa kostnader	Not 3	-867 968	-1 130 863
Planerat underhåll		-1 327 897	-2 030 696
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-444 927	-441 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 959 350	-3 932 753
Summa rörelsekostnader		<u>-28 189 144</u>	<u>-28 118 960</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 256 823</b>	<b>934 529</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 424	5 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-652 253</u>	<u>-476 700</u>
Summa finansiella poster		<u>-641 829</u>	<u>-470 723</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>614 993</b>	<b>463 806</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 7 111 960 194	114 839 530
Inventarier och maskiner	Not 8 48 341	64 455
Pågående nyanläggningar	Not 9 0	260 830
	<u>112 008 536</u>	<u>115 164 815</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>112 008 536</u>	<u>115 164 815</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	2 813	107 519
Avräkningskonto HSB Stockholm	8 483 977	6 599 380
Övriga fordringar	Not 10 66 222	66 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 1 910 339	1 063 551
	<u>10 463 351</u>	<u>7 837 444</u>
Kassa och bank	Not 12 952 529	935 958
Summa omsättningstillgångar	<u>11 415 881</u>	<u>8 773 402</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>123 424 416</u></b>	<b><u>123 938 218</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>	<b>9 436 507</b>	<b>7 535 338</b>
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 945 300	3 945 300
Yttre underhållsfond	7 228 062	7 458 758
	<u>11 173 362</u>	<u>11 404 058</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	49 334 882	48 640 380
Årets resultat	614 993	463 806
	<u>49 949 875</u>	<u>49 104 186</u>
Summa eget kapital	<u>61 123 237</u>	<u>60 508 244</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 41 098 500	36 277 442
	<u>41 098 500</u>	<u>36 277 442</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 14 178 942	19 995 600
Leverantörsskulder	1 759 115	2 330 061
Skatteskulder	115 598	63 597
Fond för inre underhåll	694 052	722 234
Övriga skulder	Not 15 109 479	106 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 4 345 493	3 934 940
	<u>21 202 679</u>	<u>27 152 532</u>
Summa skulder	62 301 179	63 429 974
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>123 424 416</u></b>	<b><u>123 938 218</u></b>

RP

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	614 993	463 806
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 959 350	3 932 753
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 574 344	4 396 559
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-741 310	-408 038
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-133 195	265 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 699 839	4 254 101
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-803 071	-529 203
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-803 071	-529 203
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-995 600	-1 159 127
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-995 600	-1 159 127
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 901 168</b>	<b>2 565 771</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 535 338</b>	<b>4 969 568</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 436 507</b>	<b>7 535 338</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 15 802 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	25 455 257	24 957 381
Individuell mätning el	1 350 981	1 045 175
Hyror	2 126 572	2 197 817
Försäkringsersättning	159 959	425 049
Parkeringsintäkter	195 716	191 399
Övriga intäkter	157 482	236 668
Bruttoomsättning	<u>29 445 967</u>	<u>29 053 489</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 694 824	4 930 100
Reparationer	1 915 782	2 682 223
El	5 302 736	3 797 005
Uppvärmning	4 080 461	3 871 608
Vatten	1 545 858	1 414 524
Sophämtning	658 326	494 595
Fastighetsförsäkring	597 713	574 724
Kabel-TV och bredband	745 638	754 038
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	943 811	876 652
Förvaltningsarvoden	1 009 224	1 066 398
Övriga driftkostnader	94 629	121 203
	<u>21 589 002</u>	<u>20 583 068</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	158 050	230 281
Hyror och arrenden	5 609	1 644
Förbrukningsinventarier och varuinköp	58 485	55 433
Administrationskostnader	255 187	439 504
Extern revision	28 375	26 375
Konsultkostnader	213 162	228 526
Medlemsavgifter	149 100	149 100
	<u>867 968</u>	<u>1 130 863</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	346 950	317 200
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	28 000	26 500
Sociala avgifter	59 977	52 020
Övriga personalkostnader	0	35 860
	<u>444 927</u>	<u>441 580</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 923	2 654
Ränteintäkter skattekonto	78	0
Övriga ränteintäkter	6 423	3 323
	<u>10 424</u>	<u>5 977</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	652 073	475 881
Övriga räntekostnader	180	819
	<u>652 253</u>	<u>476 700</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	174 679 885	171 096 178
Anskaffningsvärde mark	4 805 403	4 805 403
Årets investeringar	1 063 901	3 583 707
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>180 549 188</b>	<b>179 485 288</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-64 645 757	-60 729 118
Årets avskrivningar	-3 943 237	-3 916 639
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-68 588 994</b>	<b>-64 645 757</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>111 960 194</b>	<b>114 839 530</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	405 000 000	341 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 600 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	163 000 000	127 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 907 000	425 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>580 507 000</b>	<b>477 025 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	161 138	161 138
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 138</b>	<b>161 138</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-96 683	-80 569
Årets avskrivningar	-16 114	-16 114
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-112 797</b>	<b>-96 683</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>48 341</b>	<b>64 455</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	260 830	3 315 334
Årets investeringar	0	529 203
Avslut till underhåll	-260 830	-3 583 707
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>260 830</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	66 222	66 994
	<b>66 222</b>	<b>66 994</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 910 339	1 063 551
	<b>1 910 339</b>	<b>1 063 551</b>

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	SBAB	952 027	935 457
	Swedbank	502	501
		<b>952 529</b>	<b>935 958</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	277606	0,92%	2025-06-01	19 000 000	400 000
Stadshypotek AB	341211	0,70%	2026-01-30	3 974 100	75 600
Stadshypotek AB	485940	2,95%	2026-06-01	19 000 000	400 000
Swedbank	2954006413	0,46%	2023-09-25	13 303 342	120 000
				55 277 442	995 600

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 299 442

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 41 098 500**

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

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 88 422 300 88 422 300

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	14 178 942	19 995 600
	<b>14 178 942</b>	<b>19 995 600</b>

**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	59 150	58 250
Momsskuld	48 929	47 850
Övriga kortfristiga skulder	1 400	0
	<b>109 479</b>	<b>106 100</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	27 594	32 850
Förutbetalda hyror och avgifter	2 403 344	2 398 568
Övriga upplupna kostnader	1 914 555	1 503 522
	<b>4 345 493</b>	<b>3 934 940</b>

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

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

sp.



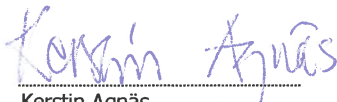
## Noter

2022-12-31 2021-12-31

Upplands Väsby, den 20/3 2023



Bengt Larsson



Kerstin Agnäs



Lars Johansson



Marita Carlsson



Niklas Svensson



Ulf Nylander



Viviann Kock

Vår revisionsberättelse har 2023 03-24 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor  
Roland EkelundAv HSB Riksförbund förordnad revisor  
Erik Davidsson

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Smedby i Upplands Väsby, org.nr. 714800-2475

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smedby i Upplands Väsby 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Smedby i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

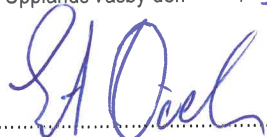
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Upplands Väsby den 24/3 2023



Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Roland Eklund  
Av föreningen vald revisor



K O P I A

# Verksamhetsberättelse för 2022

Verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2022  
för HSB Brf Smedbys Seniorklubb i Upplands Väsby

Under 2022 har styrelsen bestått av Bo Lindman (ordförande), Kent Aronsson (sekreterare), Birgit Tenbring (kassör), Marianne Laestander (vice ordförande) och Marianne Larsson (ledamot). Ersättare har Kerstin Nilsson varit.

Styrelsen har under året träffats ganska regelbundet. I början av året höll vi avstånd och hade munskydd på grund av coronapandemin och de gällande restriktionerna. Under verksamhetsåret 2022 har vi haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Seniorklubben startade 1986, och under detta verksamhetsår har föreningen funnits i 36 år. Vi har haft för avsikt att försätta med alla de aktiviteter vi tidigare lyckats få igång. Corona-restriktionerna inverkade dock på våra aktiviteter i början av året.

Medlemsantalet har under året ökat med tio personer. Några personer har slutat<sup>010</sup> och ganska många har blivit nya medlemmar. Nu vid utgången av år 2022 har vi i Seniorklubben 84 medlemmar.

Under detta år hade vi planerat att en gång månaden ordna trivselträffar med intressanta programpunkter. Vid dessa träffar brukar vi servera kaffe med bröd. Sammankomsterna är också bra tillfällen till trivsamma kontakter. Coronapandemin, som pågått länge, medförde att vi inte kunde genomföra några trivselträffar i januari och februari.

Årsmötet fick även detta år genomföras via formulär, som delades ut till alla medlemmar. Många lämnade in sina svar via formuläret, och de räknades därmed som närvarande. Onsdagen den 23 februari 2022 var den formella dagen för årsmötet. Det genomfördes med en grupp från styrelsen, rösträknare och valberedning.

I slutet av mars hade vi en "Sopplunch", då det serverades ärtsoppa i klubblokalen. På trivselträffen den 20 april spelade vi Bingo.

Den 18 maj 2022 lyckades vi äntligen genomföra resan "Göta kanal", en mycket uppskattad resa med anslutningsbuss och därefter med båt på kanalen mellan Berg och Borensberg.

Den skapande gruppen har regelbundet träffats för samvaro i klubblokalen kl 10 – 12 på fredagsförmiddagar. Då provar man på olika slags tekniker med textilarbeten, måleri och luffarslöjd. Kortspelsgruppen har inte alls varit igång, på grund av för få spelare.

Boule har vi arrangerat en gång per vecka under den varma årstiden. Från maj till oktober har alla boende på Stallgatan varit välkomna att delta. Som regel har 6 – 8 personer träffats på onsdagarna kl 11 och spelat boule på boulebanan i vårt bostadsområde.

I början av september månad hade vi en uppskattad trivselträff med ett föredrag. Under rubriken "Sverige runt – från ö till ö" berättade Christina Öström och visade bilder.

Bo  
ML  
BT  
LA



Den 12 oktober kom Birgitta Öberg till oss och talade om kost och motion. Under trivselträffen den 9 november serverade vi gulaschsoppa.

Barn och fröknar från förskolan Solkatten skulle komma till oss och sjunga den 14 december. Tyvärr var alltför många av dem förkylda, och därmed ville de ej besöka oss då. Vi fick i stället sjunga själva. Med hjälp av glögg, inspelad musik och texter på filmduken gick det väldigt bra. Naturligtvis drack vi också kaffe och åt lussebullar och pepparkakor.

Våra filmträffar är mycket omtyckta av medlemmarna. I slutet av oktober månad 2022 hade vi en filmträff och visade då "Åsa-Nisse – Välkom to Knohult". November månad avslutades med filmen "Så som i himmelen".

Seniorklubbens ekonomi är god. Av föreningens ekonomiska redovisning för 2022 framgår att vi avslutar verksamhetsåret med ett planerat underskott. Våra tillgångar skall användas för föreningens fortsatta verksamhet, förbättringar och ny utrustning.

Seniorklubben vill framföra ett hjärtligt tack till Brf Smedby för all hjälp med kopiering och för lokalen vi har till vårt förfogande. Som vi framfört under året är Klubblokalen nu i stort behov av renovering.

Under året har vi åter ansökt om medel inom Upplands Väsby kommun. Vi vill framföra ett varmt tack till Adolf Stafs fond för det generösa och välbehövliga anslaget vi fick i somras.

Seniorklubben har nu funnits i mer än 36 år. Inom vårt bostadsområde på Stallgatan anordnar vi trivselskapande verksamheter, där det finns goda möjligheter att knyta kontakter. För alla våra medlemmar vill vi även i fortsättningen anordna intressanta och trevliga träffar, bussresor och andra aktiviteter. Vi vill naturligtvis fortsätta med de olika aktiviteterna vi har och vidareutveckla dem.

Upplands Väsby 2023-01-04



Ordförande



Sekreterare



Ledamot



Vice ordförande



Ledamot

# 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**