



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Entrétorget



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Entrétorget med säte i Järfälla org.nr. 769618-6233 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen registrerades 2008 och den 22 oktober 2009 förvärvade fastigheten Kallhäll 1:77 i Järfälla kommun.

Lagfart erhöles den 13 augusti 2010.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 26 februari 2008

Stadgeändringar har genomförts och registrerats hos Bolagsverket mellan åren 2013 och 2022.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Kallhäll 1:77	2008-04-07	2010

### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB genom Folksam. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem till tio våningar med totalt 70 bostadsrättslägenheter med total boarea på ca 5 087 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 37 parkeringsplatser varav 9 laddplatser i eget källargarage samt utrymme med parkeringsplats för fyra MC och två cykelrum. Antalet öppna parkeringsplatser med motorvärmarruttag är totalt 32 st varav 1 laddplats i blivande GA (gemensamhetsanläggning) samt förberett 5 elstolpar för kommande laddmöjlighet.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med grannfastigheten (Brf Bolinder Port). Anläggningen förvaltas tills vidare av JM AB till dess att GA-anläggning kan bildas och andelstal fastställas. Gemensamhetsanläggningen omfattar yttre biluppställningsplatser med motorvärmarruttag, vatten-, spill- och dagvattenledningar, kör- och gångytor, lek yta, grönområde samt belysning. I förvaltningen ingår även snöröjning och sopning.

En gemensamhetsanläggning GA 40 bestående av anordningar för vattenförsörjning har bildats under 2022 tillsammans med

Kallhäll 1:79 (Brf. Bolinder Port) och Kallhäll 1:77 (Brf. Entrétorget)

#### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende underjordiska ledningar som belastar fastigheten.

Under 2013 tecknades nytt servitut mellan föreningen (Kallhäll 1:77) och JM AB för Kallhäll 1:36 gällande bygga, underhålla och förnya balkonger som, enligt Lantmäteriet, belastar Kallhäll 1:36.

#### Administrativ förvaltning

Föreningen har förlängt nuvarande administrativa avtal med HSB Norra Stor-Stockholm med egen förvaltare att gälla fr.o.m. 2023-01-01 till och med 2023-12-31. Föreningen har en digitaliserad Underhållsplan (UH-plan) gällande fr.o.m. 2016-01-01 för fastigheten, för en långsiktig planering av framtida underhåll och utgifter. Personuppgiftsbiträdesavtal GDPR med HSB Norra Stor-Stockholm har tecknats.

För driftoptimering av fastighetstekniken, trappstädning, återvinning av källsortering, hisservice, snöröjning av tak, Tv/bredband/fast telefoni samt lagstadgade besiktningar har föreningen separata avtal med leverantörer inom respektive område.

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB Energi gällande fr.o.m. 2018-03-01 t.o.m. 2023-02-28. Detta i syfte att effektivisera fastighetens drift samt energiförbrukning. En drifrapport presenteras för styrelsen varje månad.

Föreningen har även tecknat ett tilläggsavtal med Kone vad gäller föreningens 3 st hissar vilket innebär att Kone, via internet, har uppkoppling mot hissarna. Då i syfte att snabbare kunna konstatera och förebygga fel på dessa. Föreningen har även avtal ang. SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete, enligt lag) med Brandsäkra AB.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5087
32	p-platser med motorvärmarruttag	0
37	garageplatser	0
<b>Totalt 139 objekt</b>		<b>5087</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 2 rok, 14 st 3 rok, 22 st 4 rok.

#### **Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Stålvant	Ordförande	2014-05-07	
Bo Gunnar Gejdeback	Ledamot	2020-05-28	
Göran Thelin	Ledamot	2011-05-23	
Sten Pernemark	Ledamot	2015-05-19	
Ulrika Öhrn Hedin	Ledamot	2021-05-04	
Anders Trawén	Suppleant	2021-05-04	2021-12-13
Sofia Fagerstedt	Suppleant	2018-03-05	2021-12-20
Fredric Eliasson	Suppleant	2022-05-17	
Nina Hammar	Suppleant	2022-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Thelin och Sten Pernemark.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, inkl. föreningsstämma samt en extra föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Lena Stålvant, Bo Gunnar Gejdeback, Göran Thelin, Sten Pernemark, Ulrika Hedin.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor har varit: Benjamin Henriksson, KPMG AB.

Valberedning har varit: Katarina Kiprowska som sammankallande och Rose-Marie Pernemark, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 27 medlemmar (0 fullmakt).

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-27. På extra föreningsstämma deltog 20 medlemmar, vara 1 fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 2 % från och med 1 januari 2022

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Eftersom fastigheten blir äldre fordras mer underhåll varför avsättning till yttre fond måste ökas.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-06-02.

## Föreningens ekonomi

### Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Den genomsnittliga räntan för föreningens fem lån har under 2022 varit 1,09 %.

Under året har föreningen amorterat 198 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens skuld vid året slut är 43 140 000 kr efter ytterligare amortering under året med totalt 3 198 000 kr.

### Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 171 150 000 kr.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden har deklarerats som färdigställd 2011 Fastigheten har åsatts värdeår 2011.

Bostadsrättslägenheterna är från och med 2017 belastade med halv fastighetsavgift. Från och med år elva, 2022 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från och med fastställt värdeår.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens lägenhetsarea i föreningens hus. Då fastigheten blir äldre fordras mer underhåll varför avsättning till yttre fond måste ökas.

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 5 % från och med 1 januari 2023 med en genomsnittlig årsavgift på 762 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har även beslutat höja elpriset för laddboxar till 3,0 kronor/Kwh från och med 1 januari 2023. Styrelsen har också beslutat höja priset för varmvattnet från 44 kronor till 55 kronor inkl. moms gällande förbrukning från 2023-01-01.

### Verksamhet under året

JM Bygg AB har under åren fått ett antal felanmälningar om garantiåtgärder. Kvarstår sedan tidigare år är knäppningar i värmesystemet.

I början av året så fick vi en förfrågan från en underentreprenör till telekomoperatören Tre. Man ville förbättra mobilsignalerna i Bolinder Strand och hade då kommit fram till att vår fastighet skulle vara utmärkt att sätta antenner på. I detta fall 3st monterade på vårt tak. Då detta kan vara en kontroversiell fråga så beslutade styrelsen att samtliga medlemmar skulle få ge sina synpunkter i frågan varför en enkät skickades ut. Vid sammanräkning så visade det sig att en klar majoritet var positiva. Frågan togs upp vid årets stämma där samtliga närvarande fick möjlighet att avge sin syn på frågan. Efter att ha tagit del av synpunkter och enkätvar beslöt styrelsen att godkänna och tillåta montering av tre antenner på vår fastighets tak vilket dessutom ger föreningen en intäkt på 60 000 kr/år i hyra.

Den 6 – 7 april så genomförde RISE (Research Institutes of Sweden) fas 3 i undersökningen av ev. fuktskador i fasaden på föreningens fastighet. Slutsatsen blev. *"Utförda fuktämätningar vid samtliga invändiga friläggningar påvisar inläckage i 7 av 34 mätpunkter (varierande omfattning). Förhöjd fuktnivå förekommer uteslutande på den mest väderutsatta fasadytan eller i nedre delen av aktuella fasader."*

Genom vår jurist har hela rapporten tillställts JM, i juni, med hänvisning till tidigare reklamation inom 10-årsgarantin. JM återkom med svar i oktober där man vill utföra sina egna undersökningar. Med hänvisning till vinterperioden vill man dock utföra dessa tidigast under april 2023.

Under året har ombyggnationen av fastighetens undercentral (UC) fortsatt och avslutades under hösten. Arbetet, som påbörjades under 2021, föranleddes av att systemet för varmvattenförsörjningen visade tecken på slambildningar i filtret. Man har därför ersatt 3st ursprungliga ackumulatortankar med en ny s.k. slingtank samt en ny ackumulatortank som förbättrar hela systemet. I samband med detta så lät vi även måla om hela golvet i UC.

Under hösten utfördes även en ny radonmätning i ett 20-tal lägenheter i fastigheten. Detta i enlighet med lagen som föreskriver att det skall utföras vart 10:e år. Resultatet var helt positivt. Däremot så visade det sig att Järfälla Kommun som slutresultatet skall skickas till har en annan uppfattning om hur många lägenheter som skall mätas och att mätningen skall utföras på samtliga våningar. Vi fick därför komplettera med detta vilket tar 60 dagar och därför kommer slutresultatet redovisas under kv. 1 2023.

Under året så var det även dags att förnya fastighetens energideklaration (BED). Även detta i enlighet med lagen som föreskriver att det skall utföras vart 10:e år. Detta utfördes under hösten av en auktoriserad entreprenör. En sammanställning av deklARATIONEN finns anslagen i varje entréport i fastigheten samt den kompletta deklARATIONEN finns på föreningens hemsida.

Samtliga lysrör i garage och källargångar har bytts ut till LED-lysrör.

Under året har 3 egenkontroller för SBA genomförts. En 4:e kontroll utfördes av vår avtalspartner Brandsäkra AB.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en oberoende intresse- och serviceorganisation som arbetar för bostadsrättsföreningar i hela Sverige och tillhandahåller gratis utbildningar samt juridisk hjälp för styrelser. Föreningen hade städdag den 7:e maj med god uppslutning. Alla ytor runt fastigheten och på innergården städades. En extern entreprenör städade samtidigt hela garaget. Städdagen avslutades sedan med korvgrillning och allmän gemenskap.

Fredag den 9 december hade föreningen traditionsenligt luciamingel på innergården. Detta med god uppslutning trots konkurrens från VM i fotboll.

Under kommande år genomförs egenkontroll enligt SBA under kvartal 1-3. Under kvartal 4 kommer kontroll att utföras av Brandsäkra AB.

#### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar:

År	Åtgärd
2016	Spolning av samtliga avloppsstammar inkl. stickledning till varje lägenhet
2017	OVK
2019	Byte av varmvattenmätare samt installation av temperaturgivare i varje lägenhet.
2021	Installation av 10st laddboxar för el- samt laddhybrid- fordon i garaget samt möjlighet att installera lika laddboxar på p-platser utomhus.
2021	Spolning av samtliga avloppsstammar inkl. stickledning till varje lägenhet.

#### Planerad verksamhet för kommande år

En löpande uppföljning av ännu ej åtgärdade garantifel som åligger JM. T.ex. elementknäppningar som, tidvis, verkar kvarstå.

Då föreningen har lagt in i budget att bekosta filterbyte i samtliga lägenheter varje år så utförs detta under januari månad.

Radonmätningen, som påbörjades under hösten 2022, kommer att avslutas under kv.1.

All belysning i trapphus och trapphallar kommer att bytas till LED-lampor.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skall utföras vart 6:e år i flerbostadshus. I vårt fall utfördes det senast 2017 varför en ny kommer att utföras under kv.1.

I april kommer JM att utföra sin undersökning av de fuktskador på vår fastighet som RISE har kommit fram till.

#### Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2023	Årliga bytet av ventilationsfilter i samtliga lägenheter och trapphus 8B
2023	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2023	P.g.a. kostnadsskäl flyttas samtliga, planerade, UH-punkter ett år framåt.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	151	246	353	335	350
Skuldsättning, kr/kvm	8 480	9 109	9 148	9 187	9 230
Räntekänslighet, %	12	13	13	13	11
Energikostnad, kr/kvm	134	118	69	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	644	534	388	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	726	712	698	684	671
Totala intäkter, kr/kvm	884	851	833	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 589	4 393	4 303	4 215	4 140
Resultat efter finansiella poster, tkr	-764	-328	403	257	394
Soliditet, %	73	72	72	72	72

### **Sparande:**

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

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

### **Skuldsättning:**

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

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

### **Räntekänslighet:**

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

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

### **Energikostnad:**

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

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

### **Driftskostnad:**

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

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

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	120 725 000	0	0	120 725 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	936 297	0	128 456	1 064 753
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>121 661 297</b>	<b>0</b>	<b>128 456</b>	<b>121 789 753</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-847 216	-328 159	-128 456	-1 303 831
Årets resultat, kr	-328 159	328 159	-763 741	-763 741
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 175 375</b>	<b>0</b>	<b>-892 197</b>	<b>-2 067 572</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>120 485 922</b>	<b>0</b>	<b>-763 741</b>	<b>119 722 181</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 295 000 kr samt ianspråktagande skett med 166 544 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	-1 303 832
Årets resultat, kr	-763 741
Reservation till underhållsfond, kr	-231 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	119 891
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 178 682</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>-2 178 682</b>

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



**Bostadsrättsföreningen Entrétorget**

\*

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 588 555	4 393 408
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 153 940	-2 515 353
Övriga externa kostnader	Not 3	-255 065	-346 873
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-103 701	-103 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 409 610</u>	<u>-1 411 215</u>
Summa rörelsekostnader		-4 922 316	-4 377 227
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-333 761</b>	<b>16 182</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	25 639	16 864
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-455 619</u>	<u>-361 205</u>
Summa finansiella poster		-429 980	-344 341
<b>Årets resultat</b>		<b>-763 741</b>	<b>-328 159</b>

\* Jämförelse år 2021 stämmer inte med f.g. årsredovisning p.g.a. fusionen mellan HSB Stockholm och HSB Norra Stor-Stockholm, ny årsredovisningens uppställning, ny kontoplan mm.

**Bostadsrättsföreningen Entrétorget****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>158 790 636</u>	<u>160 200 246</u>
	158 790 636	160 200 246

Summa anläggningstillgångar

<u>158 790 636</u>	<u>160 200 246</u>
--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	66	2 380
Not 8	2 070 205	4 743 079
Not 9	<u>216 131</u>	<u>90 183</u>
	2 286 402	4 835 642

Kassa och bank

Not 10	2 810 968	2 787 739
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>5 097 371</u>	<u>7 623 380</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b><u>163 888 007</u></b>	<b><u>167 823 627</u></b>
---------------------------	---------------------------

**Bostadsrättsföreningen Entrétorget**

<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>			
Medlemsinsatser		120 725 000	120 725 000
Yttre underhållsfond		1 064 753	936 297
		<u>121 789 753</u>	<u>121 661 297</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 303 831	-847 216
Årets resultat		-763 741	-328 159
		<u>-2 067 572</u>	<u>-1 175 375</u>
Summa eget kapital		<u>119 722 181</u>	<u>120 485 922</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>24 642 000</u>	<u>17 500 000</u>
		24 642 000	17 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	18 498 000	28 838 000
Leverantörsskulder		130 292	339 292
Skatteskulder		195 815	137 240
Övriga skulder	Not 13	17 358	11 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>682 362</u>	<u>512 023</u>
		<u>19 523 827</u>	<u>29 837 705</u>
Summa skulder		<u>44 165 827</u>	<u>47 337 705</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>163 888 007</u></b>	<b><u>167 823 627</u></b>

**2022** | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Entrétorget**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-763 741	-328 159
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 409 610	1 411 215
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>645 868</u>	<u>1 083 056</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 665	-22 171
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>26 122</u>	<u>235 424</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>548 325</u>	<u>1 296 308</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>-181 603</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-181 603</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-3 198 000</u>	<u>-198 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 198 000</u>	<u>-198 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 649 675</b>	<b>916 705</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 500 067</b>	<b>6 583 362</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 850 392</b>	<b>7 500 067</b>

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

## Bostadsrättsföreningen Entrétorget

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

### 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 resultatdisposition 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.

## 2022 | ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Entrétorget

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 694 356	3 622 056
Individuell mätning el	30 139	2 455
Individuell mätning vatten	86 927	80 361
Hyror	427 850	407 650
Bredband	214 200	214 200
Övriga intäkter	135 083	66 686
Bruttoomsättning	<u>4 588 555</u>	<u>4 393 408</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	590 060	638 610
Reparationer	829 289	237 471
El	428 373	313 213
Uppvärmning	243 355	206 435
Vatten	128 034	165 565
Sophämtning	119 695	120 220
Fastighetsförsäkring	92 222	87 541
Kabel-TV och bredband	221 507	221 149
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	126 670	69 145
Förvaltningsarvoden	234 642	262 109
Övriga driftkostnader	20 204	27 352
Planerat underhåll	119 891	166 544
	<u>3 153 940</u>	<u>2 515 353</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 074	5 328
Administrationskostnader	138 401	222 570
Extern revision	20 000	20 000
Konsultkostnader	70 069	92 355
Medlemsavgifter	13 522	6 620
	<u>255 065</u>	<u>346 873</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	90 000	90 000
Sociala avgifter	13 701	13 786
	<u>103 701</u>	<u>103 786</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 361	3 902
Ränteintäkter skattekonto	31	0
Övriga ränteintäkter	23 247	12 962
	<u>25 639</u>	<u>16 864</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	453 678	359 359
Övriga räntekostnader	1 941	1 846
	<u>455 619</u>	<u>361 205</u>

## 2022 | ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Entrétorget

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	133 557 335	133 375 732			
Ingående anskaffningsvärde mark	38 000 000	38 000 000			
Årets investeringar	0	181 603			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 557 335</b>	<b>171 557 335</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-11 357 089	-9 945 874			
Årets avskrivningar	-1 409 610	-1 411 215			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 766 699</b>	<b>-11 357 089</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 790 636</b>	<b>160 200 246</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	70 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 034 000	1 808 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	20 400 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>124 034 000</b>	<b>92 208 000</b>			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	30 781	0			
Skattefordran	0	30 750			
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 039 424	4 712 329			
	<b>2 070 205</b>	<b>4 743 079</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	192 985	90 183			
Upplupna intäkter	23 146	0			
	<b>216 131</b>	<b>90 183</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 10 Kassa och bank</b>					
SBAB	964 899	958 502			
Övriga bankkonton	1 846 070	1 829 237			
	<b>2 810 968</b>	<b>2 787 739</b>			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	30573986	3,67%	2024-11-12	8 220 000	78 000
SBAB	30777468	0,64%	2023-02-14	8 500 000	0
SBAB	31175178	2,82%	2023-08-15	9 800 000	0
Swedbank	2851028742	2,26%	2024-04-25	7 620 000	120 000
Swedbank	2851044418	0,63%	2024-12-20	9 000 000	0
				43 140 000	198 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					42 150 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>24 642 000</b>

**Bostadsrättsföreningen Entrétorget**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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	50 500 000	50 500 000
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	18 498 000	28 838 000
	<b>18 498 000</b>	<b>28 838 000</b>
<b>Not 13 Övriga skulder</b>		
Depositioner	11 850	11 150
Momsskuld	5 508	0
	<b>17 358</b>	<b>11 150</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	27 369	22 395
Förutbetalda hyror och avgifter	391 511	369 217
Övriga upplupna kostnader	263 482	120 411
	<b>682 362</b>	<b>512 023</b>

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

**Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Bo Gunnar Gejdebäck

Göran Thelin

Lena Stålvant

Sten Pernemark

Ulrika Öhrn Hedin

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.  
KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Entrétorget, org. nr 769618-6233

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Entrétorget för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Entrétorget för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Entrétorget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA STÅLVANT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 12:41:10



**BO GUNNAR GEJDEBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:33:21



**ULRIKA ÖHRN HEDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 13:13:50



**GÖRAN THELIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 12:43:28



**STEN PERNEMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 13:13:39



**BENJAMIN HENRIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:52:54



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Entrétorget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENJAMIN HENRIKSSON**

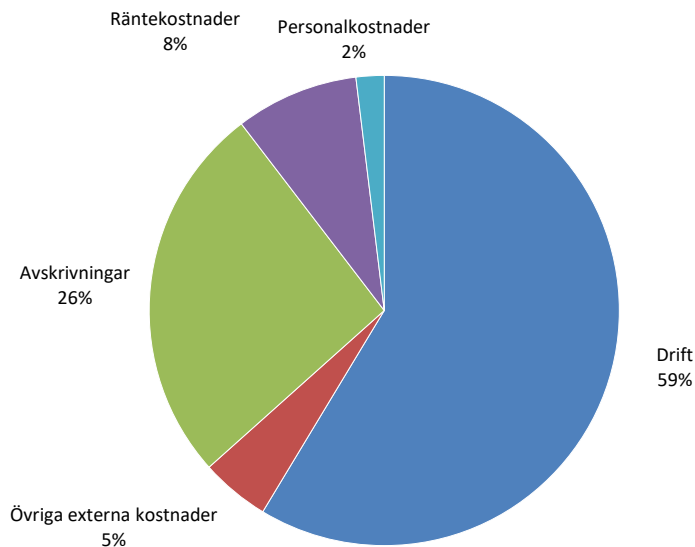
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:54:00

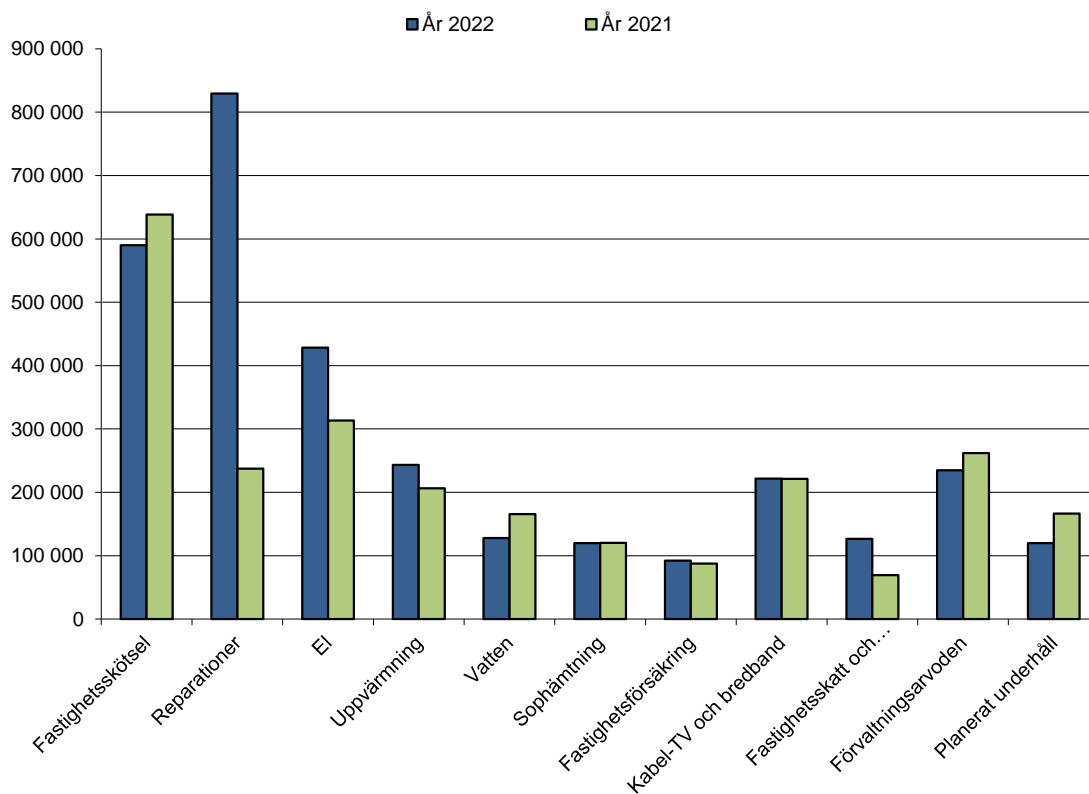


## Bostadsrättsföreningen Entrétorget

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.