



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-1855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens nya stadgar registrerades 2023-09-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 3:371	1964-01-01	1964
Söderbymalm 3:374	1964-01-01	1964
Söderbymalm 3:383	1964-01-01	1964
Söderbymalm 3:385	1964-01-01	1964
Totalt 4 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

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

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



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Söderby S:40	Samfällighet		25,964	Väg
Haninge Söderby S:28	Samfällighet		0,7717	Sandtag
Haninge Söderby S:21	Samfällighet		0,7717	Sandtag
Haninge Söderby S:22	Samfällighet		0,7717	Väg
Haninge Söderby FS:2	Samfällighet		0,7717	Fiske
Haninge Söderbymalm S:16	Samfällighet		0,051	Vattenområde

Totalt 6 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mona Bergström-Ling	Ordförande	2011-02-21	
Kenth Erlandsson	Ledamot	2008-03-09	
Hasse Hultman	Ledamot	2013-04-04	
Conny Bokvist	Ledamot	2016-05-04	2023-05-15
Laila Stålgärde	Ledamot	2008-03-09	
Per-Erik Ling	Ledamot	2019-04-26	
Michael Poulsen	Ledamot	2023-05-15	
Matz Leckremo	Ledamot	2015-04-24	
Joakim Lernehav	Ledamot	2019-04-26	
Mikaela Svanäng	Ledamot	2020-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mona Bergström -Ling, Laila Stålgärde, Matz Lecermo och Kenth Erlandsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hasse Hultman, Conny Bokvist, Laila Stålgärde, Mona Bergström-Ling och Mikaela Svanäng.

Revisorer har varit: Karin Nilsson med Kristina Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 65 röstberättigade medlemmar varav 16 med fullmakt. Extra stämma var den 2023-06-14 där nya stadgarna antogs

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

Föreningen har en underhållsplan och en investeringsplan på 50 år som årligen uppdateras. Ingen avsättning till yttre underhållsfonden.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-31.

Fönster/Fasadprojektet startade upp under våren 2022 och beräknas vara färdigt under hösten 2024.

Injustering av värmesystemet har påbörjats under hösten 2023.

Uppdatering av driftövervakningssystemet. (BAS-Tec)

Under räkenskapsåret har föreningen haft flertalet vattenskador av olika karaktärer ex. badrumsrenovering utförd av ocertifierad hantverkare, vattenskador i utförda installationer, vattenskador på grund av klimatförändringar (skyfall) m.m. Årsavgiften höjs med 6 % från 2024-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1989–1991	Stambyte, fönsterbyte, fasadrenovering samt taköversyn
1995	Ombyggnad ventilationssystem och värmeanläggning
1999	Övergång till kollektiv el och ombyggnad av elcentraler, byte av yttertak till betongpannor
2001	Balkongutbyggnad/inglasning, installation av bredband
2009	Upprustning samt besiktning av skyddsrum
2013–2016	Tilläggsisolering av vindar, OVK, Radonmätning. Energiåtervinning med värmepumpar
2017	Byte av värmekulvertar med injustering
2016–2019	Byte av entrépartier samt låssystem
2018-2020	Totalrenovering av samtliga tvättstugor
2018-2020	Målning av trapphusen inkl. källargångar Sleipnerv 22-28, Odenv 25-31, Odenvägen 17-23
2020	Ommålning av pingisrum samt målning golv i miljöhus
2020	Dränering samtliga fastigheter
2021	Upprustning av medlemslokalen
2023	Uppdatering av BAS-Tec systemet som övervakar vår värme och ventilation

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

Årtal	Ändamål
2022- 2023	Fasad och Fönsterrenovering
2023-2024	Större injustering av värmesystemet
2024-2027	Fortsatt målning av trapphus och källargångar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 420 och under året har det tillkommit 24 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 417.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	220	229	249	332	281
Skuldsättning, kr/kvm	6 108	3 258	2 375	2 415	2 290
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 349	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	230	238	221	146	173
Årsavgifter, kr/kvm	899	774	751	737	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	988	835	796	785	767
Nettoomsättning, tkr	25 006	23 215	21 953	21 843	21 343
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 283	2 901	3 043	3 997	2 242
Soliditet, %	28	40	47	45	45

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som visar verksamhetens ekonomiska ställning för varje år och som underlättar jämförelsen med andra bostadsrättsföreningar. I tabellen nedan redovisas nyckeltalen för vår förening de senaste fem åren. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande, kr/kvm

Anger föreningens löpande överskott per kvadratmeter bo- och lokalyta. Föreningens sparande används rent praktiskt till amorteringar (som ger ett ökat låneutrymme), sparande på bankkonto eller finansiering av gjorda investeringar. På lång sikt öronmärks pengarna till underhåll och investeringar enligt föreningens underhållsplan.

Skuldsättning, kr/kvm

Anger föreningens totala belåning per kvadratmeter bo- och lokalyta. Skulden fördelas per lägenhet utifrån bostadsrättens (lägenhetens) andelstal och visar då hur stor del av den totala skulden som belastar varje lägenhet.

Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm

Totala räntebärande skulder(banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1 perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet, %

Anger hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på alla lån höjs med en procent för att behålla sparande på samma nivå.

Energikostnad, kr/kvm

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bo- och lokalyta. De belopp som medlemmar betalar till föreningen för sin elförbrukning räknas av.

Driftskostnad, kr/kvm

Anger summan av alla drifts- och underhållskostnader samt externa kostnader och personalkostnader per kvadratmeter bo- och lokalyta. De belopp som medlemmar betalar till föreningen för sin elförbrukning räknas av.

Årsavgift, kr/kvm

Anger genomsnittlig årsavgift per kvadratmeter exklusive separatdebiterade avgifter (t.ex. el, bredband etc.). Varje enskilda bostadsrätts (lägenhets) årsavgift beräknas utifrån lägenhetens andelstal. I årsavgifterna inkluderas el konsumtionsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %

Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm

Anger föreningens totala intäkter (årsavgifter, garage- och p-platsintäkter) per kvadratmeter bo- och lokalyta. De belopp som medlemmar betalar till föreningen för sin elförbrukning räknas av.

Nettoomsättning, tkr

Anger föreningens omsättning efter avdrag för avgifts- och hyresbortall, hyresförluster samt avsättning till inre fond.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Anger föreningens resultat efter ränteintäkter och räntekostnader.

Soliditet, %

Anger hur stor del av föreningens tillgångar (fastigheter) som är finansierade med egna medel d.v.s. föreningens förmåga att överleva på lång sikt. Soliditeten kan variera mellan 1-100 %. En soliditet på 47 % innebär att 53 % är finansierat med lån.

Övriga nyckeltal se bilaga.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 878 095	0	0	2 878 095
Underhållsfond, kr	19 173 537	0	-452 759	18 720 778
S:a bundet eget kapital, kr	22 051 632	0	-452 759	21 598 873
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	38 117 084	2 900 892	452 759	41 470 735
Årets resultat, kr	2 900 892	-2 900 892	2 282 674	2 282 674
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	41 017 976	0	2 735 433	43 753 409
S:a eget kapital, kr	63 069 608	0	2 282 674	65 352 282

* Under året har ianspråktagande skett med 452 759 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	41 017 976
Årets resultat, kr	2 282 674
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	452 759
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	43 753 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	43 753 409
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	25 006 446	22 622 554
Övriga rörelseintäkter	Not 3	946 094	592 555
Summa Rörelseintäkter		25 952 540	23 215 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 773 040	-15 433 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-644 714	-876 662
Personalkostnader	Not 6	-653 981	-663 261
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 034 968	-2 725 166
Summa Rörelsekostnader		-20 106 704	-19 699 008
Rörelseresultat		5 845 836	3 516 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	219 788	70 781
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 782 950	-685 989
Summa Finansiella poster		-3 563 162	-615 208
Resultat efter finansiella poster		2 282 674	2 900 892
Resultat före skatt		2 282 674	2 900 892
Årets resultat		2 282 674	2 900 892

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	108 492 020	111 526 989
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	86 174 036	32 322 030
Summa Materiella anläggningstillgångar		194 666 056	143 849 019

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

194 666 556 143 849 519

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		155 548	129 242
Aktuell skattefordran		24 798	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	41 373 166	8 594 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	457 104	1 267 931
Summa Kortfristiga fordringar		42 010 616	9 991 228

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	4 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	134 114	150 663
Summa Kassa och bank		134 114	150 663

Summa Omsättningstillgångar

42 144 730 14 141 891

Summa Tillgångar

236 811 287 157 991 410

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 878 095	2 878 095
Fond för yttre underhåll	18 720 778	19 173 537
Summa Bundet eget kapital	21 598 873	22 051 632

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	41 470 735	38 117 084
Årets resultat	2 282 674	2 900 892
Summa Fritt eget kapital	43 753 409	41 017 976

Summa Eget kapital**65 352 282****63 069 608**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	120 000 000	21 956 869
Summa Långfristiga skulder		120 000 000	21 956 869

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	40 496 769	64 806 568
Leverantörsskulder		2 357 225	3 327 415
Skatteskulder		68 626	46 646
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 375 613	1 344 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	7 160 771	3 439 361
Summa Kortfristiga skulder		51 459 004	72 964 933

Summa Skulder**171 459 004****94 921 802****Summa Eget kapital och skulder****236 811 287****157 991 410**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	5 845 836	3 516 100
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 034 968	2 725 166
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	219 788	70 781
----------------	---------	--------

Erlagd ränta	-3 786 525	-668 189
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	758 177	-129 136
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 807 446	2 606 111
---	-----------	-----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 565 623	2 476 974
--	------------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-53 852 006	-30 810 524
---	-------------	-------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 852 006	-30 810 524
---	--------------------	--------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	73 733 332	23 527 935
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	73 733 332	23 527 935
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	12 666 797	11 828 553
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	41 427 813	12 666 797
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

-
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Föreningen har under 2023 tagit nya stadgar att sluta avsätta medel till fonden för yttre underhåll.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 32 780 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftkostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 524 273	19 564 974
	Hyror lokaler	794 363	706 996
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 155 692	1 047 652
	Hyror förbrukningsbaserad	1 194 882	926 302
	Hyror informationsöverföring	471 000	471 000
	Hyror övrigt	9 792	11 339
	Övriga primära intäkter	98 217	111 425
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	25 248 219	22 839 688
	Hyresbortfall	-141 756	-117 117
	Avsatt till inre fond	-100 017	-100 017
	<i>Summa</i>	-241 773	-217 134
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	25 006 446	22 622 554
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	179 741	345 842
	Övriga sekundära intäkter	766 353	246 713
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	946 094	592 555
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 809 135	-1 818 669
	Snö och halk-bekämpning	-603 960	-774 046
	Reparationer	-1 246 994	-1 174 338
	Planerat underhåll	-452 759	-477 614
	Försäkringsskador	-1 950 465	-543 834
	El	-1 966 844	-3 008 982
	Uppvärmning	-2 403 848	-2 756 421
	Vatten	-1 681 583	-1 491 641
	Sophämtning	-628 777	-416 873
	Fastighetsförsäkring	-484 501	-400 428
	Kabel-TV och bredband	-593 402	-584 044
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-613 896	-591 916
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 310 469	-1 182 326
	Övriga driftkostnader	-26 407	-212 787
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 773 040	-15 433 919

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-23 942	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 345	-138 206
	Administrationskostnader	-237 659	-304 370
	Extern revision	-32 000	-28 125
	Medlemsavgifter	-89 640	-104 592
	Föreningsverksamhet	-30 922	-121 280
	Övriga förvaltningskostnader	-202 206	-180 090
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-644 714	-876 662
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 100	-20 460
	Övriga arvoden	-399 950	-379 050
	Löner och övriga ersättningar	-136 600	-146 450
	Sociala avgifter	-93 719	-94 399
	Pensionskostnader och förpliktelser	-200	0
	Övriga personalkostnader	-16 412	-22 902
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-653 981	-663 261
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	216 165	3 796
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 934	66 258
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 689	727
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	219 788	70 781
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 781 848	-685 689
	Övriga räntekostnader	-1 102	-300
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 782 950	-685 989

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	178 686 880	166 463 196
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 430 000	2 430 000
	Årets investeringar	0	12 223 685
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	181 116 880	181 116 880
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-69 589 892	-66 864 725
	Årets avskrivningar	-3 034 968	-2 725 166
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-72 624 860	-69 589 892
	<i>Utgående redovisat värde</i>	108 492 020	111 526 989
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	236 000 000	236 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 600 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 895 000	2 895 000
	<i>Summa</i>	348 495 000	348 495 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	146 706 630	54 038 730
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	146 706 630	54 038 730
	Kommunal borgen 2023 14 456 872 2022 33 596 772		
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	32 322 030	13 735 191
	Årets investeringar	53 852 006	30 810 524
	Omklassificering till byggnad	0	-12 223 685
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	86 174 036	32 322 030
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	41 293 699	8 516 133
	Övriga fordringar	79 467	77 921
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	41 373 166	8 594 054

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	457 104	1 267 931
---	---------	-----------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	457 104	1 267 931
---	----------------	------------------

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	4 000 000
-----------------	---	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	4 000 000
--	----------	------------------

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	22 661	23 263
---------------	--------	--------

Handelsbanken	40 163	68 747
---------------	--------	--------

Handelsbanken	71 290	58 652
---------------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	134 114	150 663
-----------------------------	----------------	----------------

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,42%	2024-03-28	18 539 900	0
Stadshypotek AB	4,25%	2026-03-01	41 250 000	0
Stadshypotek AB	4,35%	2025-03-01	41 250 000	0
Stadshypotek AB	0,49%	2024-09-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	0,49%	2024-09-30	14 456 872	600 000
Stadshypotek AB	0,49%	2024-09-30	499 997	0
Stadshypotek AB	3,55%	2025-12-30	37 500 000	0
			160 496 769	600 000

Långfristig del	120 000 000
-----------------	-------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	40 496 769
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	40 496 769
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,62%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,42%	2024-03-28	18 539 900	0
Stadshypotek AB	4,25%	2026-03-01	41 250 000	0
Stadshypotek AB	4,35%	2025-03-01	41 250 000	0
Stadshypotek AB	0,49%	2024-09-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	0,49%	2024-09-30	14 456 872	600 000
Stadshypotek AB	0,49%	2024-09-30	499 997	0
Stadshypotek AB	3,55%	2025-12-30	37 500 000	0
			160 496 769	600 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			40 496 769	
Kortfristig del			40 496 769	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	16 600	17 200
Momsskuld	-4 831	16 807
Källskatt	1 260	2 880
Inre fond	1 306 619	1 297 644
Övriga kortfristiga skulder	55 965	40 040
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 375 613	1 374 571

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 030 061	2 095 679
Upplupna räntekostnader	14 225	17 800
Övriga upplupna kostnader	5 116 485	1 325 882
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	7 160 771	3 439 361

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vikingen i Haninge för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge för räkenskapsåret 2023 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. 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 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Nilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONA BERGSTRÖM-LING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:30:00



MIKAELA SVANÄNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 17:27:43



LAILA STÅLGÄRDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:57:31



MATZ LECKREMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 21:52:44



JOAKIM LERNEHAV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:45:47



MICHAEL POULSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 18:44:20



HASSE HULTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 13:54:39



KENTH ERLANDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 20:22:13



PER-ERIK LING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:32:47



KARIN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:44:52



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 05:40:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:52:45



OLA TRANÉ

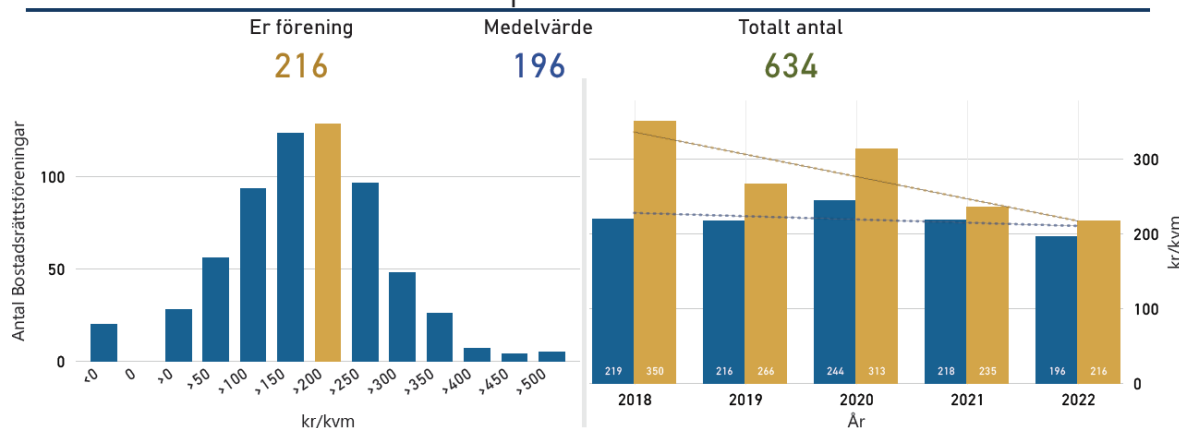
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 05:41:41



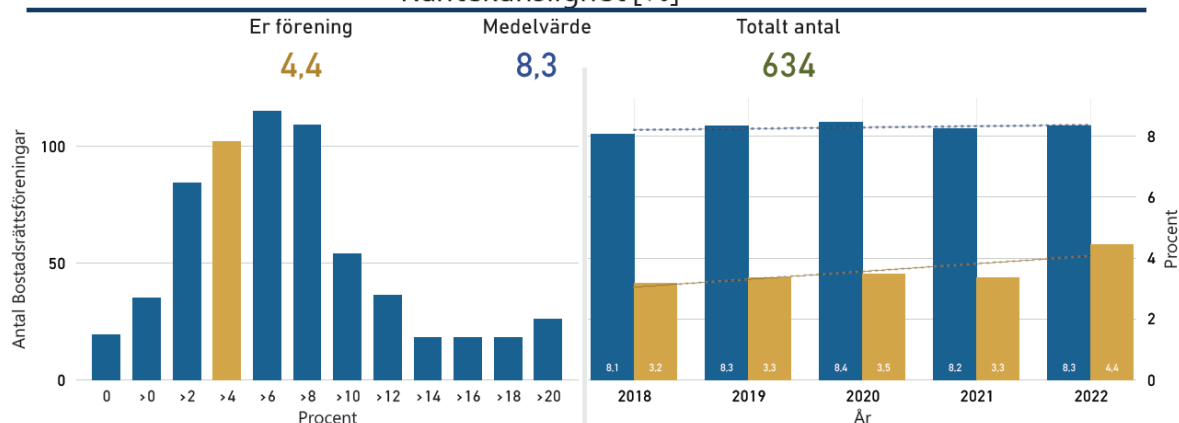
HSB – där möjligheterna bor

Sparande



Sparande är ett nyckeltal som HSB har tagit fram för att bättre beskriva hur ekonomin ser ut i en bostadsrättsförening på riktigt. Årets resultat är missvisande eftersom det innehåller ojämförbara avskrivningar samt planerade underhåll som varierar kraftigt mellan åren och som inte är en del av den löpande driften. Genom att rensa bort avskrivningar och planerat underhåll från Årets resultat får vi fram hur mycket faktiska pengar som blev över i den löpande driften ett enskilt år. I graferna ovan ser ni hur många kr/kvm som ni fick över av era totala intäkter under åren.

Räntekänslighet [%]



Räntekänslighet är ett mått på risk i er bostadsrättsförenings belåning. Den visar hur många procent ni skulle behöva höja årsavgiften för att täcka den tillkommande räntekostnaden om genomsnittsräntan på era lån gick upp med 1 %. Detta nyckeltal tar ingen hänsyn till löptider på befintliga lån utan visar endast vad ni skulle behöva höja årsavgiften med för att täcka upp för den ökade räntekostnad som 1 % höjning av genomsnittsräntan innebär.

Vi väljer att visa påverkan på avgiften och inte på de totala intäkterna, eftersom avgiften är det styrmedlet som styrelsen har till sitt förfogande. Övriga intäkter är oftast styrda av exempelvis hyreskontrakt.

En bostadsrättsförening med hög räntekänslighet bör tänka på att binda en större andel av sina lån för att motverka att en plötslig ränteuppgång slår direkt mot avgiften.

Nyckeltal från 2022 bokslut

Brf Vikingens verksamhetsberättelse 2023

Styrelsen har under 2023 lagt stort fokus på att fasadrenoveringen ska löpa på så smidigt som möjligt för alla medlemmar. Målet är att se till att vi får det som är avtalat och med rätt utförande. För att säkerställa detta genomförs besiktningar i de olika momenten.

Genom bra samverkan mellan styrelsen och ekonomisk rådgivare på HSB har vi förhandlat räntor på bästa möjliga sätt, trots rådande situation i samhället.

Vi har lagt stor energi på att säkerställa att våra övriga avtal följs ex. markskötsel och städning. Vårt mål är att avtalen följs så vi kan känna oss trygga med våra avtalsparter.

Kulturen har anordnat ett flertal aktiviteter som varit mycket uppskattat av våra medlemmar.

Vikingarna har haft olika aktiviteter under året med allt från gemensamt fika på tisdagar, restaurangbesök, lagspel på boulebanan och bokklubben med träffar för läsintresserade.

Vikingarna och kulturen är värdefulla verksamheter för alla våra medlemmar.

Funktionerna med medlemstelefon och bovärdar är en viktig del av medlemmarnas närhet till styrelsen. Medlemstelefonen är mycket uppskattad av alla medlemmar med 5–10 samtal per dygn, i allt från fråga om gym till stopp i avlopp. Bovärdarna finns till som stöd för våra medlemmars olika behov av hjälp.

Styrelsen mål för framtiden är att fortsätta arbetet med energieffektiviseringen i olika former som i sin tur leder till en minskad miljöpåverkan och minskade kostnader för föreningen. Målet är också att vidta de åtgärder som är viktiga för att bibehålla värdet på våra fastigheter.

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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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