



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 363 kr/kvm	 Investeringsbehov 562 kr/kvm	 Skuldsättning 6 919 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 155 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 925 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
363 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Sparandet samt upptagandet av nya lån motsvarar kommande investeringar och underhåll.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
562 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Föreningen har en 50-årig underhålls- och investeringsplan som vi arbetar efter och uppdaterar årligen.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
6 919 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Skuldsättningen har ökat på grund av nya lån som har varit nödvändiga för de större underhållsarbeten som pågår.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
7 %

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

På grund av de nya lånen så har räntekänsligheten ökat något men ligger fortfarande inom rimlig nivå.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
155 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

Energikostnaden har ökat med anledning av de höjda elkostnaderna.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

Föreningen äger marken.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
925 kr/kvm

## 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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Styrelsen följer löpande upp kostnader och intäkter samt justerar årsavgiften efter de förutsättningar som finns.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 716417-9934 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Barken 3		1985

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9525
31	p-platser	0
<b>Totalt 128 objekt</b>		<b>9525</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 3 rok, 54 st 4 rok, 7 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Elinor Lindström	Ordförande	2013-05-30
Lena Porgerus	Ledamot	2019-05-12
Joacim Wetterlund	Ledamot	2023-05-18
Eva Jibbefors	Ledamot	2021-05-17
Helena Lindstedt	Ledamot	2016-06-03
Fredric Pettersson	Ledamot	2022-05-17
Jonnie Roupé	Ledamot	2022-05-17
Elin Söderholm	Ledamot	2022-05-17
Reece William J Gargini	Ledamot	2023-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredric Pettersson, Elin Söderholm, Elinor Lindström & Jonnie Roupé.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elinor Lindström, Helena Lindstedt, Fredric Pettersson, Jonnie Roupé och Elin Söderholm.

Revisorer har varit: Kati Koreneff vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Mattias Genberg (sammanställande), Johan Svallbring samt Jenni Genberg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-21.

Efter räkenskapsåret har det framkommit att det finns legionella i varmvattensystem, föreningen har vidtagit åtgärder och rengöring av systemet pågår.

**Under räkenskapsåret har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2023	Fortsatt projektet med takbyte av samtliga av föreningens bostadsfastigheters tak
2023	Påbörjat målning av Bogvägen, Landgången samt Rodervägen
2023	Renoverat det stora soprummet efter en brandskada

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK
2024	Fortsättning av takbytet
2024	Fortsättning av fasadmålning
2024	Stamspolning
2025	Byte av garageportar
2025	Byte av belysningsstolpar
2027	OVK

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 151.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	363	397	377	389	279
Skuldsättning, kr/kvm	6 919	4 986	5 135	5 298	5 459
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 919	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	155	79	76	59	125
Årsavgifter, kr/kvm	925	841	824	808	792
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	993	868	851	831	803
Nettoomsättning, tkr	9 088	8 268	8 110	7 918	7 650
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 909	2 475	2 213	806	1 313
Soliditet, %	20	23	20	17	15

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från år 2023, värdet historiskt är inte 0 kr men historik har inte räknats fram. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från år 2023, värdet historiskt är inte 0 kr men historik har inte räknats fram. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 023 988	0	0	3 023 988
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 345 079	0	236 410	3 581 489
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 369 067</b>	<b>0</b>	<b>236 410</b>	<b>6 605 477</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 361 299	2 475 214	-236 410	8 600 103
Årets resultat, kr	2 475 214	-2 475 214	1 909 108	1 909 108
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 836 513</b>	<b>0</b>	<b>1 672 698</b>	<b>10 509 211</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 205 580</b>	<b>0</b>	<b>1 909 108</b>	<b>17 114 688</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 363 590 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	8 836 513
Årets resultat, kr	1 909 108
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	363 590
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>10 509 211</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>10 509 211</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 087 955	8 267 896
Övriga rörelseintäkter	Not 3	366 954	42
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>9 454 909</b>	<b>8 267 938</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 665 549	-3 415 038
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 911	-198 296
Personalkostnader	Not 6	-328 579	-232 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 182 456	-1 178 920
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 352 496</b>	<b>-5 024 733</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 102 413</b>	<b>3 243 205</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 858	6 194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 208 163	-774 185
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 193 305</b>	<b>-767 991</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 909 108</b>	<b>2 475 214</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 909 108</b>	<b>2 475 214</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 909 108</b>	<b>2 475 214</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	57 105 735	58 252 829
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	20 035 278	3 412 126
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>77 141 012</b>	<b>61 664 954</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 542	1 542
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 542</b>	<b>1 542</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**77 142 554**      **61 666 497**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		110 217	124 607
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 721 574	2 716 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	340 225	318 271
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>9 172 015</b>	<b>3 159 174</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	92 664	90 332
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>92 664</b>	<b>90 332</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**9 264 679**      **3 249 506**

### Summa Tillgångar

**86 407 233**      **64 916 003**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	3 023 988	3 023 988
Fond för yttre underhåll	3 581 489	3 345 079
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>6 605 477</b>	<b>6 369 067</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	8 600 103	6 361 299
Årets resultat	1 909 108	2 475 214
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>10 509 211</b>	<b>8 836 513</b>

**Summa Eget kapital****17 114 688****15 205 580****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	49 463 385	43 290 293
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>49 463 385</b>	<b>43 290 293</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 442 038	4 201 108
Leverantörsskulder		2 143 311	1 104 723
Skatteskulder		82 641	58 780
Övriga kortfristiga skulder		-4 879	19 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 166 049	1 036 272
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>19 829 160</b>	<b>6 420 130</b>

**Summa Skulder****69 292 545****49 710 423****Summa Eget kapital och skulder****86 407 233****64 916 003**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 102 413	3 243 205
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 182 456	1 178 920
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 182 456</b>	<b>1 178 920</b>
Erhållen ränta	14 858	6 344
Erlagd ränta	-1 063 426	-769 955
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 236 301</b>	<b>3 658 514</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-280 043	618 288
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 023 363	1 001 958
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>743 320</b>	<b>1 620 246</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 979 621</b>	<b>5 278 760</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-16 658 514	-3 841 156
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 658 514</b>	<b>-3 841 156</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	18 414 022	-1 414 748
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>18 414 022</b>	<b>-1 414 748</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 735 129</b>	<b>22 857</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 752 141</b>	<b>2 729 284</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 487 270</b>	<b>2 752 141</b>

**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.

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**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.

**Beskattnings**

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.

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 810 988	8 009 904
	Hyror garage och parkeringsplatser	60 600	60 600
	Hyror förbrukningsbaserad	22 955	871
	Hyror informationsöverföring	180 420	180 420
	Övriga primära intäkter	12 992	18 751
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>9 087 955</b>	<b>8 270 546</b>
	Hysesbortfall	0	-2 650
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-2 650</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>9 087 955</b>	<b>8 267 896</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	103 214	0
	Elersättning	263 740	42
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>366 954</b>	<b>42</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetseskötsel och lokalvård	-404 974	-389 153
	Snö och halk-bekämpning	-175 549	-98 750
	Reparationer	-78 510	-182 065
	Planerat underhåll	-363 591	-131 695
	Försäkringsskador	-482 918	-241 546
	EI	-370 976	-121 311
	Uppvärmning	-977 252	-531 597
	Vatten	-124 347	-102 156
	Sophämtning	-204 741	-196 573
	Fastighetsförsäkring	-274 335	-244 690
	Kabel-TV och bredband	-190 015	-190 095
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-623 711	-595 998
	Förvaltningsavtalskostnader	-391 992	-368 946
	Övriga driftkostnader	-2 640	-20 461
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 665 549</b>	<b>-3 415 038</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 932	-24 840
	Administrationskostnader	-34 759	-15 331
	Extern revision	-11 500	-10 500
	Konsultkostnader	0	-65 710
	Medlemsavgifter	-55 425	-49 090
	Föreningsverksamhet	-36 925	-30 047
	Övriga förvaltningskostnader	-1 370	-2 778
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-175 911</b>	<b>-198 296</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-249 976	-175 938
	Revisionsarvode	-4 200	-4 200
	Övriga arvoden	-10 497	-7 760
	Sociala avgifter	-63 906	-44 581
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-328 579</b>	<b>-232 479</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Nedskrivningar av byggnader	0	0
	Återföring av nedskrivningar	0	0
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-1 000 715	-1 000 715
	Avskrivning uppskrivningsfond	0	0
	Avskrivning på markanläggning	-181 741	-178 205
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	0
	Övriga avskrivningar	0	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 182 456</b>	<b>-1 178 920</b>



Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 159 803	72 022 350
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 744 000	2 744 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 181 079	2 889 501
	Årets investeringar	35 362	429 030
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 120 244</b>	<b>78 084 882</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 832 053	-18 653 133
	Årets avskrivningar	-1 182 456	-1 178 920
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 014 509</b>	<b>-19 832 053</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 105 735</b>	<b>58 252 829</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 077 000	87 077 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 107 000	41 107 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>128 184 000</b>	<b>128 184 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	73 160 000	58 115 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>73 160 000</b>	<b>58 115 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 412 126	0
	Årets investeringar	16 623 152	3 412 126
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>20 035 278</b>	<b>3 412 126</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 042	1 042
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>1 542</b>	<b>1 542</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 394 606	2 661 809
	Övriga fordringar	326 968	54 488
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>8 721 574</b>	<b>2 716 296</b>

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

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	340 225	318 271
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>340 225</b>	<b>318 271</b>

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Swedbank	92 664	90 332
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>92 664</b>	<b>90 332</b>

Not 14	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	2,71%	2024-04-30	8 139 600	91 200
Swedbank Hypotek AB	0,91%	2024-09-25	2 800 000	300 000
Swedbank Hypotek AB	5,01%	2024-01-28	4 015 130	23 740
Swedbank Hypotek AB	3,79%	2028-05-24	9 950 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,76%	2025-10-24	8 000 000	80 000
Stadshypotek AB	2,19%	2027-01-30	8 098 750	95 000
Stadshypotek AB	0,86%	2025-01-30	9 172 148	95 296
Stadshypotek AB	0,93%	2026-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	1,46%	2029-04-30	2 199 795	287 012
Stadshypotek AB	2,96%	2030-04-30	2 880 000	180 000
Stadshypotek AB	4,85%	2024-01-02	650 000	200 000
			<b>65 905 423</b>	<b>1 452 248</b>

Långfristig del	49 463 385
Nästa års amortering av långfristig skuld	837 308
Lån som ska konverteras inom ett år	15 604 730
Kortfristig del	16 442 038
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 452 248
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 808 992
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	2 744 735
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	736 663	718 725
Upplupna räntekostnader	244 046	99 309
Övriga upplupna kostnader	185 340	218 238
<b>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 166 049</b>	<b>1 036 272</b>

**Not 16    Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser att nämna.

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 Sandskogen i Nynäshamn, org.nr. 716417-9934

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Sandskogen i Nynäshamn 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kati Koreneff  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ELINOR LINDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:03:28



**EVA JIBBEFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 05:25:22



**LENA PORGERUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:30:18



**HELENA LINDSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:41:01



**REECE WILLIAM J GARGINI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:34:31



**ELIN SÖDERHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:41:28



**FREDRIC PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 06:27:22



**JOACIM WETTERLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:31:38



**JONNIE ROUPÉ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 06:37:31



**KATI KORENEFF**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:50:41



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 20:14:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KATI KORENEFF**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:42:50



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 20:14:31



# 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.