



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Apotekaren 2 med säte i Nynäshamn org.nr. 769611-1090 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hantverkaren 1	2006-05-11	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 ²
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1295
10	p-platser	0
Totalt 25 objekt		1295

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Gösta Edlund	Ordförande	2020-06-10
Gun-Britt Larsson	Ledamot	2022-07-18
Fred Norberg	Ledamot	2022-07-18
Laila Larsson	Suppleant	2022-07-18
Inga-Lill Noré	Ledamot	2023-12-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gun-Britt Larsson & Fred Norberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision. För räkenskapsåret 2023 finns endast 1 revisor då stadgarna tillkom efter den ordinarie stämman.

Valberedning har varit: Anna-Lena Lundén (sammankallande), samt Ronny Mofalk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 16 medlemmar, 13 bostadsrätter av 15 var representerade, ingen fullmakt.

Extra Föreningsstämma genomfördes 2023-10-26.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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.

Styrelsen har under året undersökt och planerat för möjligheten att ansöka om medlemskap i HSB Södertörn.
Vid Ordinarie Föreningsstämma togs ett första steg genom beslut om att ansöka om medlemskap och anta nya stadgar.
Vid Extra Stämma under hösten togs steg två, genom att besluta ytterligare en gång om medlemskap och stadgar, vilket krävdes.
Under senhösten har ärendet behandlats av HSB Södertörn och Bolagsverket och lagom till jul fick besked om att allt nu var klart.
Vi är nu en medlemsförening inom HSB och med nytt namn. HSB Bostadsrättsförening Apotekaren 2 i Nynäshamn.
Det känns som en ny bra start för vår förening.

För övrigt har året präglats av oro i omvärlden och ett resultat är att kostnadsutvecklingen på varor och tjänster påverkats kraftigt.
Även räntenivåerna på föreningens fastighetslån har ökat.

Avtal

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.
Renhållning har skötts av SRV Återvinning.

Föreningen har bl.a. avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Adven Sverige	Fjärrvärme
Ellevio	Elnät
Kone AB	Hissar
Kraftringen	Elavtal
Nynäshamns kommun	Vatten
Nynäs-Ösmo LBC. mark & anläggning	Snöröjning
Presto Brandsäkerhet AB	Brandsläckare, tillsyn och service

- Södertörns Lås AB
- Tele2

Lås och nycklar
Bredband & TV

Underhåll, investering eller reparationer

År 2023 har följande hanterats.

Presto Brandsäkerhet AB, har 2023-01-19 utfört översyn på föreningens brandsläckare. Inga anmärkningar enligt service rapport.

Årets underhållstillsyn utfördes 2023-05-02 av personal från HSB Södertörn. Vid tillsynen framkom några anmärkningar, det mesta var positivt. De anmärkningar som behövde åtgärdas planerades in för åtgärd snarast.

Hissbesiktning utförd av KIWA 2023-06-01, inga anmärkningar. Nästa hissbesiktning utförs senast 2024-07-31.

Trädbeskrning har utförts på träden på innergården och de i anslutning till parkeringen, utfördes av JG Trädfällning i augusti. Ojämnheter på gården utanför entrén på Snickargränd 1 åtgärdades, övergången mellan plattor och asfaltskant åtgärdades.

Arbetet utfördes av Liljehammar Entreprenad AB

Komplettering av utebelysning och dess styrningen, behöver troligen kompletteras ytterligare.

Under hösten utfördes ventilationsrensning och OVK-besiktning, arbetet utfördes av Skandinavisk Ventilations Gruppen AB, arbetet omfattade båda fastigheterna.

Kone AB, tecknat utökat serviceavtal på hissar.

Kone AB, byte av nödtelefon i hissarna på grund av systembyte.

I övrigt har normalt underhållsarbete utförts under året.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Sopsorteringen förändrades tidigare och fungerar nu bra, med de kärl som finns i båda soprummen.

Sopkärlen har rengjorts 2023-05-26 av Miljöhuset i Stockholm AB.

Förändra och förbättra styrning och belysning i soprummen, gäller även andra utomhusbelysningar.

Fortsätter med att byta till LED-lampor i trapphus och allmänna utrymmen.

Samtliga lägenheter har erhållit en ny uppsättning ventilationsfilter, för att förbättra inomhusklimatet.

Aktiviteter

Swedbank Hypotek, vid omsättning 2023-03-28, av fastighetslån 4 130 000kr, valde styrelsen att göra en engångsamortering på 200.000kr samt låta lånet ligga med rörlig ränta tills vidare. Övriga två bolån på Swedbank ligger med fast ränta.

Nytt Elhandelsavtal tecknades med Kraftringen 2023-11-01 – 24-10-31, rörligt pris med bytesrätt.

Snöröjningsavtal har förlängts för säsongen 2023/2024 med Nynäs-Ösmo LBC, 2023-09-25.

Föreningen har genomfört en städdag under året, vårstädningen ägde rum 22 april med god uppslutning, efter slutfört arbete serverades varm korv med bröd, samt kaffe.

Den årliga höststädningen planerades att äga rum i oktober men blev tyvärr inställd.

Extra Föreningsstämma hölls på Folkets Hus 2023-10-26 och 13 medlemmar var närvarande.

Av 15 bostadsrätter var 10st representerade plus 2st fullmakter.

Ordförande var Elias Tony, HSB Södertörn.

På dagordningen fanns ansökan om medlemskap i HSB Södertörn, beslut 2 av 2.

Och beslut om att anta nya stadgar, även här beslut 2 av 2.

Enhälliga beslut, ja till båda punkterna.

Adventkaffe med tillbehör anordnades den 17 december i entrén på Lövlundsvägen 10.

God uppslutning och trevlig stämning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Underhåll, investering eller reparationer

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Under åren 2011 - 2017 byggdes innergården på Snickargränd om till en gemensam uteplats för alla boende i föreningen. Uteplatsen på Lövlundsvägen stensattes, avgasare installerades i undercentralen för att effektivisera värmetillförsel i fastigheterna.

Dessutom utfördes rensning av avloppsstammarna i båda fastigheterna.

2016 drabbades föreningen av en vattenskada i fastigheten på Snickargränd.

Skadorna åtgärdades till största delen av Ösmo Rör AB. Försäkringsersättning har erhållits från Folksam.

Byte av styrcentral (DUC) i undercentralen har gjorts och utfördes av drifttekniker från HSB.

2017 utfördes OVK-besiktning, handikappanpassning av porten på Snickargränd samt ramp i trä till förrådet där permobil kan förvaras,

målning av uteförråden på Snickargränd, målning av båda soprummen och båda entréräckena, trappan har rengjorts och inoljats,

brandsyn genomfördes av Södertörns Brandförsvär.

2018 upprättades energideklaration av Energikompens i Sverige AB, utebelysningen i trappan mellan Lövlundsvägen-Snickargränd

har bytts ut, träden på parkeringen och mellan husen har hamlats, utfördes av Lovisa Sandströms Trädgårdshjälp AB, avbärräcken

och motorvärmare har bytts ut på parkeringen.

2019 installerades nya avgasare i undercentralen.

Takbesiktning utfördes 2019-04-12 av Nynäs Tak Entreprenad Stockholm AB, och där en del brister framkom som måste åtgärdas.

Åtgärderna planeras in kommande budgetår.

2020 har föreningen installerat utrustning för fjärrövervakning av undercentralen och även monterat kombinerad givare för temperatur och luftfuktighet.

Slamsugning har utförts och fallskydd har monterats i markbrunnar.

Stadgeenlig underhållstillsyn utfördes av personal från HSB Södertörn, vid underhållstillsynen framkom inga allvarliga anmärkningar,

de punkter som fanns har åtgärdats.

Anmärkningar och brister som framkom vid takbesiktningen har under hösten åtgärdats av Nynäs Tak Entreprenad Stockholm.

De anmärkningar på brister avseende taksäkerhet och risker för läckage är åtgärdade, det kvarstår några punkter av mer underhållskaraktär som bör planeras in under någon sommarmånad kommande år.

2021 har nya kodlås typ Axema Vaka med kodbrickor monterats i entréportarna. Bytet gjordes tidigare än vad som var planerat enligt underhållsplanen.

Efter inbrottsförsök monterades brytskydd på undercentral och uteförrådets dörrar.

Kontroll av alla brandsläckare har utförts av Presto Brandsäkerhet i båda fastigheterna.

Hissbesiktning utförd av KIWA 2021-06-10, inga anmärkningar.

Taktillsyn utfördes av Nynäs Tak Entreprenad i september.

Trädbeskrining har utförts på träden på innergården, utfördes av JG Trädfällning. Avbärarna har förlängts på parkeringen.

Fällstol införskaffades till respektive entréhall.

Nynäs Tak Entreprenad monterade nyanockband på båda fastigheterna och åtgärdade några plåtdetaljer.

Stamrensning och spolning har utförts av Interspol Systems AB i båda fastigheterna i november.

2022 har trädbeskrining utförts på träden i anslutning till parkeringen, utfördes av JG Trädfällning.

Fällstol har monterats i respektive entréhall, något försenat på grund av montageproblem och anpassning.

Automatisk dörröppning förändrades till att gälla alla som öppnar med tagg eller kod på Snickargränd 1, på samma sätt som det redan tidigare gjorde på Lövlundsvägen 10.

Frånluftsfläktar med styrutrustning har bytts ut i båda fastigheterna, styrutrustningen var enligt underhållsplanen planerat att göras 2023, men gjordes nu samtidigt med fläktbytet. Kanalläkt i UC utbytt.

Nya brandvarnare monterades i trapphusen.

Årets underhållstillsyn utfördes 2022-05-02 av personal från HSB Södertörn, vid tillsynen framkom några mindre anmärkningar, det mesta var positivt. De anmärkningarna som behövde åtgärdas är gjorda.

Södertörns Brandförsvarsförbund utförde brandtillsyn av fastigheterna 2022-05-17, inga anmärkningar enligt protokoll.

Vi fick många goda råd i samband med tillsynen.

Presto Brandsäkerhet AB, har 2022-05-20 utfört översyn på föreningens brandsläckare. Inga anmärkningar enligt serviceraport.

Hissbesiktning utförd av KIWA 2022-05-24, inga anmärkningar. Nästa hissbesiktning utförs senast 2023-07-31.

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

Underhållsåtgärd eller investering

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Planen uppdateras löpande, inför varje åtgärd görs en bedömning av behovet.

Enligt upprättad underhållsplan är följande större åtgärder planerade under den kommande 5-årsperioden:

Årtal	Åtgärd
2024	Trädgård, inoljning trappor och räcken. Omläggning, del av plattor på uteplats (125 tkr)
2025	Låssystem-cylindrar, målning av takplåt, vatten & avlopp (165 tkr)
2026	Målning av entré och trapphus mm (150 tkr)
2027	Byte av elinstallationer för lysrörsbelysning i entréer och trapphus (175 tkr)
2028	Utomhusmiljö, mark, buskar och träd (75 tkr)

Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel för underhåll enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	212	242	279	295	290
Skuldsättning, kr/kvm	8 218	8 512	8 651	8 905	9 044
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 218	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	249	239	235	209	218
Årsavgifter, kr/kvm	975	920	920	911	911
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 005	944	943	934	932
Nettoomsättning, tkr	1 295	1 223	1 222	1 209	1 208
Resultat efter finansiella poster, tkr	-205	-161	-103	-44	-73
Soliditet, %	68	68	67	67	67

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 0kr 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 0kr 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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 212 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %

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	23 895 000	0	0	23 895 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	934 415	0	57 031	991 446
S:a bundet eget kapital, kr	24 829 415	0	57 031	24 886 446
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 028 118	-160 592	-57 031	-1 245 742
Årets resultat, kr	-160 592	160 592	-204 922	-204 922
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 188 710	0	-261 953	-1 450 664
S:a eget kapital, kr	23 640 705	0	-204 922	23 435 782

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 156 000 kr samt ianspråktagande skett med 98 969 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 188 711
Årets resultat, kr	-204 922
Reservation till underhållsfond, kr	-156 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	98 969
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 450 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 450 664

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	1 295 079	1 222 819
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 741	0
Summa Rörelseintäkter		1 301 820	1 222 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-789 051	-754 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 519	-46 131
Personalkostnader	Not 6	-41 114	-37 317
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-380 024	-380 024
Summa Rörelsekostnader		-1 275 708	-1 217 777
Rörelseresultat		26 111	5 042
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 061	4 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 094	-169 687
Summa Finansiella poster		-231 033	-165 634
Resultat efter finansiella poster		-204 922	-160 592
Resultat före skatt		-204 922	-160 592
Årets resultat		-204 922	-160 592

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 32 535 555 32 915 579

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 9 0 0

*Summa Materiella anläggningstillgångar***32 535 556 32 915 580****Summa Anläggningstillgångar****32 535 556 32 915 580**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

1 017 163 1 104 590

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 47 287 43 803

*Summa Kortfristiga fordringar***1 064 451 1 148 393***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

600 000 600 000

*Summa Kortfristiga placeringar***600 000 600 000***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 11 249 345 238 419

*Summa Kassa och bank***249 345 238 419****Summa Omsättningstillgångar****1 913 796 1 986 812****Summa Tillgångar****34 449 352 34 902 392**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 895 000	23 895 000
Fond för yttre underhåll	991 446	934 415
Summa Bundet eget kapital	24 886 446	24 829 415

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 245 742	-1 028 118
Årets resultat	-204 922	-160 592
Summa Ansamlad förlust	-1 450 664	-1 188 711

Summa Eget kapital

23 435 782	23 640 704
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 930 000	4 350 000
Summa Långfristiga skulder		3 930 000	4 350 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 712 500	6 672 500
Leverantörsskulder		134 372	69 494
Skatteskulder		1 769	1 181
Övriga kortfristiga skulder		7 580	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	227 348	168 513
Summa Kortfristiga skulder		7 083 569	6 911 688

Summa Skulder

11 013 569	11 261 688
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

34 449 352	34 902 392
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	26 111	5 042
-----------------	--------	-------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	380 024	380 024
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

380 024	380 024
---------	---------

Erhållen ränta

13 467	3 823
--------	-------

Erlagd ränta

-201 573	-175 079
----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

218 029	213 810
---------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	59	3 950
--	----	-------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	85 360	623
---	--------	-----

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

85 419	4 573
--------	-------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

303 448	218 382
---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-380 000	-180 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 000	-180 000
---	----------	----------

Årets kassaflöde

-76 552	38 382
---------	--------

Likvida medel vid årets början

1 941 103	1 902 721
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 864 552	1 941 103
-----------	-----------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 inanspråktagande 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	1 263 024	1 191 564
	Hyrer garage och parkeringsplatser	31 800	30 000
	Övriga primära intäkter	1 315	1 255
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 296 139	1 222 819
	Hyresbortfall	-1 060	0
	<i>Summa</i>	-1 060	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 295 079	1 222 819
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elersättning	6 741	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 741	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-82 487	-78 498
	Snö och halk-bekämpning	-59 970	-41 306
	Reparationer	-36 064	-56 110
	Planerat underhåll	-98 969	-94 331
	El	-49 989	-65 869
	Uppvärmning	-181 830	-156 731
	Vatten	-91 095	-86 491
	Sophämtning	-47 078	-39 782
	Fastighetsförsäkring	-24 625	-22 386
	Kabel-TV och bredband	-25 119	-20 756
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-23 835	-22 785
	Förvaltningsavtalskostnader	-65 666	-62 192
	Övriga driftkostnader	-2 325	-7 067
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-789 051	-754 305
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	-4 383	-1 481
	Administrationskostnader	-25 463	-17 106
	Extern revision	-13 127	-11 973
	Medlemsavgifter	-8 680	-4 270
	Föreningsverksamhet	-13 866	-9 025
	Övriga förvaltningskostnader	0	-2 275
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-65 519	-46 131

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-37 305	-33 860
	Sociala avgifter	-3 809	-3 457
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-41 114	-37 317
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>		
	Avskrivningar på byggnader	-371 138	-371 138
	Avskrivning på markanläggning	-8 886	-8 886
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-380 024	-380 024
Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 663 750	32 663 750
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 100 000	4 100 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	213 466	213 466
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 977 216	36 977 216
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 061 637	-3 681 612
	Årets avskrivningar	-380 024	-380 024
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 441 661	-4 061 637
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 535 555	32 915 579
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 600 000	19 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 854 000	4 854 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	24 454 000	24 454 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 900 000	12 900 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	12 900 000	12 900 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	26 594	26 594
----------------------------	--------	--------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 594	26 594
--	---------------	---------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-26 594	-26 594
------------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 594	-26 594
---	----------------	----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
---------------------------------	----------	----------

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 506	912
------------------------	-------	-----

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 781	42 891
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	47 287	43 803
---	---------------	---------------

Not 11	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	244 260	233 403
----------	---------	---------

Swedbank	5 085	5 016
----------	-------	-------

<i>Summa Kassa och bank</i>	249 345	238 419
-----------------------------	----------------	----------------

Not 12	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>
Swedbank Hypotek AB	4,68%	2025-09-25	3 930 000	0
Swedbank Hypotek AB	0,72%	2024-04-25	4 350 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,98%	2024-01-28	2 362 500	180 000
			10 642 500	180 000

Långfristig del	3 930 000
-----------------	-----------

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

Lån som ska konverteras inom ett år	6 712 500
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	6 712 500
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	180 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	720 000
--	---------

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

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
------------------------------------	-------

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

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	110 614	101 024
	Upplupna räntekostnader	59 820	13 299
	Övriga upplupna kostnader	56 914	54 190
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	227 348	168 513

Not 14 **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 Apotekaren 2 i Nynäshamn, org.nr. 769611-1090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Apotekaren 2 i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Apotekaren 2 i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS GÖSTA EDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 14:03:25



GUN-BRITT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 17:27:42



FRED NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 10:25:27



INGA-LILL NORÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 12:15:43



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 20:13:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 20:13:25



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.

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.