



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 178 kr/kvm	 Investeringsbehov 430 kr/kvm	 Skuldsättning 8 700 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 320 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 1 068 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Apotekaren 1

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
178 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

---

Styrelsen är medveten om föreningens låga sparande. Detta beror på det allmänna ekonomiska läget.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
430 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

---

Investeringsplanen är på gång.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
8 700 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

---

Styrelsen har en intention att amortera så mycket som ekonomin tillåter.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
8 %

## 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

---

Föreningen har en god nivå på räntorna.  
Styrelsen har spritt riskerna genom att fördela förfallodagarna på lånen.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
320 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

---

Styrelsen arbetar vidare på att titta på ny teknik.  
Detta för att möjliggöra bättre kostnader för uppvärmning och vatten.

## 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  
1 068 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 upprättar årligen en budget varifrån årsavgiften sätts.

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 Brf Apotekaren 1 med säte i Nynäshamn org.nr. 769601-8691 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 2023-10-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hantverkaren 6		2004

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3498
19	p-platser	0
<b>Totalt 66 objekt</b>		<b>3498</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 15 st 2 rok, 9 st 3 rok, 18 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Inga-Lill Friberg	Ordförande	2013-05-15	
Inger Löf	Ledamot	2017-06-19	
Mikael Håkansson	Ledamot	2013-05-15	
Ann Hederstedt	Ledamot	2022-05-24	
Ari Mutka	Ledamot	2020-06-01	
Anni Johansson	Suppleant	2022-05-24	
Dennis Johansson	Suppleant	2022-05-24	2023-06-01
Mattias Haapanen	Suppleant	2023-06-01	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Löf, Ari Mutka, Ann-Charlotte Hederstedt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: William Lindström, Bo Revision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Maria Hammarsten, Karin Westberg, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-26. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-24.

Besiktning av samtliga lägenheter 16 februari.

OVK utfördes 4-5 maj .

Anticimex genomförde besiktning av kryppgrunder, vindar och våtutrymmen 4-5 maj.

På grund av det ekonomiska läget och att en processor har tjänat ut har vi tills vidare stängt ner bergvärmen.

Vi har för tillfället endast fjärrvärme.

Föreningen har sökt och erhållit 85.000:- i elstöd.

Föreningen har skapat en facebookgrupp för medlemmarna.

Underhållsplanen har reviderats.

Förvaltaravtalet med HSB har sagts upp och en teknik/byggrupp har bildats i föreningen.

På grund av den omarbetade bostadsrättslagen har nya stadgar för föreningen röstats igen på ordinarie föreningsstämma den 26 maj samt extra föreningsstämma den 30 augusti.

Parkeringsavtalen har sagts upp och ersatts med nya. Kostnaden för hyra av parkeringsplats är numera 350:- per månad för plats med motorvärmare.

För plats med laddstolpe är kostnaden 350:- plus 85:- plus 3,50 per utnyttjad kW.

Föreningen har fått nya trivseregler.

Föreningen har bildat en trädgårdsgrupp.

Årets julklapp till medlemmarna var en vattensensor som varnar vid vattenläckage.

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

Årtal	Ändamål
2007	Installation av motorvärmare på våra 19 biluppställningsplatser
2012	Installation av bergvärme
2014	Målning av småhusen innehållande 15 lägenheter plus alla förråd
2016	Asfaltering av föreningens parkeringsplatser
2017	Utökning av antalsopkärl. numera har föreningen kärl för matavfall, restavfall, kartong, tidningar, metall, plast glas och glödlampor , batterier
2018	Medlemmarna har försetts med brandvarnare, brandfilt och brandsläckare. Dessutom har brandvarnare och brandsläckare monterats i trapphusen på våningsplan. Rörelsedetektorer har installerats i trapphusen för att spara energi.
2019	Anticimex besiktigade och utförde mätningar i våtutrymmen, kök, kryppgrunder och vindsutrymmen i samtliga lägenheter.
2021	Renoveringering av trapphusen i flerfamiljshusen byte av mattor i entreplanet plus nedersta trappan rengöring av övriga mattor. Målning av postfack och tidningshållare väggar, portar och hissdörrar Byte av anslagstavlor
2021	Anskaffning av två stycken hjärtstartare
2021	Uppgradering av blomsterkullen samt installation av belysning i eken.
2023	Installation av tio Laddplatser
2023	Nya stadgar

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

Årtal	Ändamål
2024	20-jubileum
2024	För övrigt följer vi föreningens underhållsplan.
2025	Solceller

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	178	109	209	167	189
Skuldsättning, kr/kvm	8 700	8 843	8 994	9 137	9 380
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 700	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	320	255	228	188	188
Årsavgifter, kr/kvm	1 068	971	971	952	952
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 111	990	989	971	972
Nettoomsättning, tkr	3 801	3 462	3 458	3 396	3 401
Resultat efter finansiella poster, tkr	-387	-776	-606	-374	-417
Soliditet, %	58	58	58	58	58

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 from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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 from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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 kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med ca 44 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 178 kr/m<sup>2</sup>.

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 2%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	47 400 000	0	0	47 400 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 309 737	0	118 401	1 428 138
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>48 709 737</b>	<b>0</b>	<b>118 401</b>	<b>48 828 138</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 791 591	-775 636	-118 401	-4 685 628
Årets resultat, kr	-775 636	775 636	-387 383	-387 383
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 567 227</b>	<b>0</b>	<b>-505 784</b>	<b>-5 073 011</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>44 142 510</b>	<b>0</b>	<b>-387 383</b>	<b>43 755 127</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 389 000 kr samt ianspråktagande skett med 270 599 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 685 628
Årets resultat, kr	-387 383
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-5 073 011</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-299 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	120 932
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-5 251 079</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	3 800 985	3 461 862
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 680	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 886 665</b>	<b>3 461 862</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 493 866	-2 532 746
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 817	-154 982
Personalkostnader	Not 6	-140 288	-119 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-887 469	-887 469
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 623 440</b>	<b>-3 694 866</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>263 225</b>	<b>-233 004</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 178	3 026
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 787	-545 658
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-650 609</b>	<b>-542 632</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-387 383</b>	<b>-775 636</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-387 383</b>	<b>-775 636</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-387 383</b>	<b>-775 636</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	73 699 183	74 586 652
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>73 699 183</b>	<b>74 586 652</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>73 699 183</b>	<b>74 586 652</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 313	7 300
Övriga kortfristiga fordringar		811 929	662 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	156 386	141 305
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>969 628</b>	<b>811 247</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	0	400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>400 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		306 848	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>306 848</b>	<b>0</b>

### Summa Omsättningstillgångar

1 276 476 1 211 247

### Summa Tillgångar

74 975 660 75 797 899

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	47 400 000	47 400 000
Fond för yttre underhåll	1 428 138	1 309 737
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>48 828 138</b>	<b>48 709 737</b>

#### Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

Balanserat resultat	-4 685 628	-3 791 591
Årets resultat	-387 383	-775 636
<b>Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")</b>	<b>-5 073 012</b>	<b>-4 567 227</b>

### Summa Eget kapital

<b>43 755 126</b>	<b>44 142 510</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	26 272 750	24 798 375
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>26 272 750</b>	<b>24 798 375</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 160 000	6 134 375
Leverantörsskulder		256 617	251 317
Skatteskulder		17 772	9 361
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	18 245	-19 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	495 149	481 694
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 947 783</b>	<b>6 857 015</b>

### Summa Skulder

<b>31 220 533</b>	<b>31 655 390</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>74 975 660</b>	<b>75 797 899</b>
-------------------	-------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	263 225	-233 004
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	887 469	887 469
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>887 469</b>	<b>887 469</b>
Erhållen ränta	6 389	2 980
Erlagd ränta	-642 477	-502 774
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>514 607</b>	<b>154 671</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 011	-16 296
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	50 833	69 918
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>30 823</b>	<b>53 623</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>545 430</b>	<b>208 293</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-67 750
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-67 750</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-530 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-530 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>45 430</b>	<b>-389 457</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 050 592</b>	<b>1 440 048</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 096 021</b>	<b>1 050 592</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. Stämman 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.

**Beskattning**

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

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

**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	3 734 976	3 395 292
	Hyror garage och parkeringsplatser	57 000	57 000
	Övriga primära intäkter	10 509	11 570
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 802 485</b>	<b>3 463 862</b>
	Hysesbortfall	-1 500	-2 000
	<i>Summa</i>	<b>-1 500</b>	<b>-2 000</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 800 985</b>	<b>3 461 862</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elersättning	85 680	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>85 680</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-248 058	-260 852
	Snö och halk-bekämpning	-130 972	-110 635
	Reparationer	-50 156	-196 495
	Planerat underhåll	-120 932	-270 599
	Försäkringsskador	-10 163	-50 833
	EI	-255 881	-275 337
	Uppvärmning	-482 790	-246 305
	Vatten	-380 359	-370 772
	Sophämtning	-134 789	-127 913
	Fastighetsförsäkring	-104 477	-83 609
	Kabel-TV och bredband	-122 587	-123 750
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-190 153	-181 718
	Förvaltningsavtalskostnader	-259 285	-218 864
	Övriga driftkostnader	-3 266	-15 064
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 493 866</b>	<b>-2 532 746</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-14 946	-11 593
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 149	-30 627
	Administrationskostnader	-45 795	-40 416
	Extern revision	-14 625	-14 425
	Medlemsavgifter	0	-11 720
	Föreningsverksamhet	-9 702	-44 267
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-1 934
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-101 817</b>	<b>-154 982</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-113 400	-87 600
	Övriga arvoden	-4 500	-6 000
	Sociala avgifter	-22 388	-14 944
	Övriga personalkostnader	0	-11 125
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-140 288</b>	<b>-119 669</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>		
	Avskrivningar på byggnader	-876 841	-876 841
	Avskrivning på markanläggning	-10 628	-10 628
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-887 469</b>	<b>-887 469</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 939 671	75 939 671
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 000 000	8 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	248 658	180 908
	Årets investeringar	0	67 750
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>84 188 329</b>	<b>84 188 329</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 601 677	-8 714 208
	Årets avskrivningar	-887 469	-887 469
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-10 489 146</b>	<b>-9 601 677</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>73 699 183</b>	<b>74 586 652</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 716 000	47 716 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 137 000	18 137 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>65 853 000</b>	<b>65 853 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 318 750	36 318 750
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>36 318 750</b>	<b>36 318 750</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	211
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 386	141 094
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>156 386</b>	<b>141 305</b>
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	400 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>400 000</b>

Not 11		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>	
SBAB	3,8%	2028-11-17	5 604 375	0	
Stadshypotek AB	4,21%	2027-10-30	5 709 625	0	
Stadshypotek AB	0,91%	2026-03-01	9 088 750	120 000	
Stadshypotek AB	1,18%	2025-06-01	6 110 000	120 000	
SEB	1,24%	2024-04-28	3 920 000	120 000	
			<b>30 432 750</b>	<b>360 000</b>	
Långfristig del			26 272 750		
Nästa års amortering av långfristig skuld			240 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			3 920 000		
Kortfristig del			4 160 000		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			360 000		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 440 000		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,16%		
Finns swap-avtal			Nej		

Not 12		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31		2022-12-31	
<i>Övriga skulder</i>							
Momsskuld			0				-33 875
Källskatt			11 094				14 143
Övriga kortfristiga skulder			7 151				0
<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>18 245</b>				<b>-19 732</b>

Not 13		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31		2022-12-31	
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>							
Förutbetalda hyror och avgifter			306 991				308 675
Upplupna räntekostnader			64 972				50 662
Övriga upplupna kostnader			123 186				122 357
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>495 149</b>				<b>481 694</b>

Not 14		Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	
Inga väsentliga händelser att nämna.			

Revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Apotekaren 1, org.nr. 769601-8691

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Apotekaren 1 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.

#### 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.

#### 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 Bostadsrättsförening Apotekaren 1 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Apotekaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGA-LILL FRIBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 07:50:44



**MIKAEL HÅKANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:02:03



**ARI MUTKA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:57:51



**INGER LÖF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 22:28:17



**ANN HEDERSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 14:02:57



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 16:22:35



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Apotekaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 16:22:25



# 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.