



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3722 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fyn 1	1977-01-01	1977
Fyn 2	1977-01-01	1977
Fyn 3	1977-01-01	1977

Totalt 3 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldspanner	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup 2	Stockholm Stad	10 år	2026-01-01	1977
Sorö 1	Stockholm Stad	10 år	2026-01-01	1977

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	garageplatser	0
293	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 047
6	lokaler (hyresrätt)	1 623
171	p-platser	0
Totalt 533 objekt		22 670

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 71 st 2 rok, 126 st 3 rok, 44 st 4 rok, 6 st 5 rok, 9 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Kastrup GA:1	G:A	716418-4165	0 / 0	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet.

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Arne Brovig	Ordförande	2013-06-13	
Bernt Wilander	Ledamot	2012-08-20	2023-03-17
Lars Dahl	Ledamot	2023-06-15	
Stefan Johansson	Ledamot	2016-05-31	
Binas Nisic	Ledamot	2019-06-02	
Jens Carl Backeman	Ledamot	2019-06-02	
Kristian Rosenqvist	Ledamot	2020-06-03	
Sara Norgren	Ledamot	2020-06-03	2023-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristian Rosenqvist, Binas Nisic och Lars Dahl.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Dahl, Arne Brovig, Binas Nisic och Jens Carl Backeman.

Revisorer har varit: Adiam W Gebriel vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ilona Talapa och Mehri Nahidi, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjds med 5% för 2024.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-06.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Installerat och driftsatt IMD el
2022	Byte av två värmeväxlare
2021	Uppgradering av lekplatsen
2020	Stamspolning i samtliga lägenheter
2018	Obligatorisk ventilationskontroll, i hela föreningen inklusive förskolan Fyn 2-4
2016	Byte av styrkort på hissar
2011-2016	Underhåll av tak, fönster och fasader

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK
2024	Underhåll på förskolan, Fyngatan 2-4

Inga större projekt är planerade under de närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 404 och under året har det tillkommit 25 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 409.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	203	355	348	393	348
Skuldsättning, kr/kvm	4 025	4 264	4 423	4 733	4 970
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 336	4 593	4 845	5 098	5 353
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	256	200	198	180	176
Årsavgifter, kr/kvm	865	801	801	801	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	81	85	85	85
Totala intäkter, kr/kvm	961	903	877	1 023	902
Nettoomsättning, tkr	21 418	20 731	19 876	19 875	20 463
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 114	5 286	4 835	5 472	3 640
Soliditet, %	32	30	26	23	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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: 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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: 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 balansslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 804 800	0	0	1 804 800
Upplåtelseavgifter, kr	812 600	0	0	812 600
Underhållsfond, kr	8 200 119	0	1 440 165	9 640 284
S:a bundet eget kapital, kr	10 817 519	0	1 440 165	12 257 684
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	28 054 815	5 285 578	-1 440 165	31 900 227
Årets resultat, kr	5 285 578	-5 285 578	2 113 851	2 113 851
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	33 340 393	0	673 686	34 014 078
S:a eget kapital, kr	44 157 912	0	2 113 851	46 271 762

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 711 000 kr samt ianspråktagande skett med 270 835 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	33 340 392
Årets resultat, kr	2 113 851
Reservation till underhållsfond, kr	-1 711 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	270 835
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	34 014 078

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	34 014 078
------------------------------------	-------------------

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	21 417 589	20 731 408
Övriga rörelseintäkter	Not 3	372 028	0
Summa Rörelseintäkter		21 789 617	20 731 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 605 880	-10 927 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 794	-332 913
Personalkostnader	Not 6	-584 924	-613 630
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 220 986	-2 280 484
Summa Rörelsekostnader		-15 728 583	-14 154 565
Rörelseresultat		6 061 033	6 576 843
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 132	5 594
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 957 315	-1 296 859
Summa Finansiella poster		-3 947 182	-1 291 265
Resultat efter finansiella poster		2 113 851	5 285 578
Resultat före skatt		2 113 851	5 285 578
Årets resultat		2 113 851	5 285 578

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	138 849 971	141 062 781
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	24 525	32 700
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		138 874 496	141 095 481

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

138 874 996 **141 095 981**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 227	0
Aktuell skattefordran		34 496	55 006
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 798 283	4 419 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 545 727	1 653 845
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 397 734	6 128 403

Kassa och bank

Kassa och bank		4	4
<i>Summa Kassa och bank</i>		4	4

Summa Omsättningstillgångar

5 397 737 **6 128 406**

Summa Tillgångar

144 272 733 **147 224 388**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 617 400	2 617 400
Fond för yttre underhåll	9 640 284	8 200 119
Summa Bundet eget kapital	12 257 684	10 817 519

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	31 900 227	28 054 815
Årets resultat	2 113 851	5 285 578
Summa Fritt eget kapital	34 014 078	33 340 392

Summa Eget kapital

46 271 762 **44 157 911**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	91 249 482	96 672 551
Leverantörsskulder		1 156 156	1 139 418
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 167 327	2 005 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 428 005	3 249 110
Summa Kortfristiga skulder		98 000 971	103 066 476

Summa Skulder

98 000 971 **103 066 476**

Summa Eget kapital och skulder

144 272 733 **147 224 387**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 6 061 033 6 576 843

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 220 986 2 280 484

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 220 986 2 280 484

Erhållen ränta 10 132 5 594

Erlagd ränta -3 935 434 -1 240 254

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

4 356 718 7 622 667

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 258 978 -917 992

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 338 457 115 510

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

597 435 -802 482

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 954 153 6 820 185

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -2 106 250

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -2 106 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -5 522 360 -5 325 068

Förändring av checkräkningskredit 99 291 30 881

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-5 423 069 -5 294 187

Årets kassaflöde

-468 916 -580 252

Likvida medel vid årets början

4 216 751 4 797 004

Likvida medel vid årets slut

3 747 835 4 216 751

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	47166 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 868 012	16 867 812
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 341 101	858 805
	Hyror lokaler	2 222 734	2 056 869
	Hyror garage och parkeringsplatser	859 400	852 351
	Parkeringsavgifter	200 000	200 000
	Hyror övrigt	12 000	0
	Övriga primära intäkter	127 403	105 378
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 630 650	20 941 215
	Avgiftsbortfall	-42 500	-37 700
	Hysesbortfall	-10 563	-12 109
	Avsatt till inre fond	-159 998	-159 998
	<i>Summa</i>	-213 061	-209 807
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 417 589	20 731 408
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	327 688	0
	Övriga sekundära intäkter	44 340	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	372 028	0
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 490 196	-1 541 605
	Snö och halk-bekämpning	-240 752	-54 890
	Reparationer	-1 030 354	-1 192 150
	Planerat underhåll	-270 836	-472 350
	Försäkringsskador	-791 450	-232 677
	EI	-1 690 658	-1 416 931
	Uppvärmning	-3 107 787	-3 166 026
	Vatten	-997 030	-810 076
	Sophämtning	-619 020	-494 294
	Fastighetsförsäkring	-775 518	-589 199
	Kabel-TV och bredband	-316 462	-347 557
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-494 857	128 833
	Förvaltningsavtalskostnader	-370 054	-310 720
	Tomträttsavgäld	-63 900	-63 900
	Bevakningskostnader	-347 007	-363 997
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 605 880	-10 927 538

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	0	-5 817
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-58 802	-55 524
	Administrationskostnader	-77 910	-99 360
	Extern revision	-29 000	-27 500
	Medlemsavgifter	-84 180	-84 180
	Föreningsverksamhet	-9 549	-39 821
	Övriga förvaltningskostnader	-57 353	-20 711
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-316 794	-332 913
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-393 750	-384 200
	Revisionsarvode	-11 550	-10 626
	Övriga arvoden	-36 175	-27 531
	Löner och övriga ersättningar	-11 400	-8 400
	Sociala avgifter	-132 049	-111 154
	Övriga personalkostnader	0	-71 719
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-584 924	-613 630
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 657	2 023
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	106
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 475	3 465
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 132	5 594
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 956 139	-1 296 596
	Övriga räntekostnader	-1 176	-263
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 957 315	-1 296 859

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	129 298 217	127 631 511
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 732 315	42 732 315
	Årets investeringar	0	2 265 250
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-598 544
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	172 030 532	172 030 532
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 967 751	-29 293 985
	Årets avskrivningar	-2 212 811	-2 272 309
	Utrangeringar	0	598 544
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-33 180 561	-30 967 750
	<i>Utgående redovisat värde</i>	138 849 971	141 062 782
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	202 000 000	202 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 662 000	2 662 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	266 000	266 000
	<i>Summa</i>	272 928 000	272 928 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	121 756 900	124 233 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	121 756 900	124 233 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	81 750	81 750
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	81 750	81 750
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-49 050	-40 875
	Årets avskrivningar	-8 175	-8 175
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-57 225	-49 050
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 525	32 700
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	3 747 831	4 216 748		
	Övriga fordringar	50 452	202 804		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 798 283	4 419 552		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 545 727	1 653 845		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 545 727	1 653 845		
Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,59%	2024-07-29	17 080 000	480 000
	Stadshypotek AB	4,57%	2024-07-11	7 520 000	360 000
	Stadshypotek AB	4,54%	2024-06-28	10 097 998	660 000
	Stadshypotek AB	4,54%	2024-06-28	38 156 000	780 000
	Stadshypotek AB	4,52%	2024-06-07	12 590 744	120 000
	Stadshypotek AB	4,52%	2024-01-31	1 596 275	1 040 000
	Stadshypotek AB	4,54%	2024-12-30	1 694 000	960 000
	Checkräkningskredit	4,54%	2024-12-31	2 514 465	0
				91 249 482	4 400 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			91 249 482	
	Kortfristig del			91 249 482	
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner	46 797	40 797		
	Momsskuld	58 287	63 319		
	Inre fond	2 000 848	1 898 506		
	Övriga kortfristiga skulder	61 395	2 775		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 167 327	2 005 397		
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 396 237	2 180 129		
	Upplupna räntekostnader	78 486	56 605		
	Övriga upplupna kostnader	953 282	1 012 376		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 428 005	3 249 110		

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.



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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