

**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1**

**Org nr 716405-7510**

**Årsredovisning**

**för räkenskapsåret**

**1 januari – 31 december 2023**

<b>Postadress</b> Brf Mälarstrand 1 Kristinebergs Strand 33 112 52 STOCKHOLM	<b>Fakturaadress</b> Brf Mälarstrand 1 REF 99 22 36 00 FE 391 838 73 FRÖSÖN	<b>Pant &amp; Överlåtelse</b> Brf Mälarstrand 1 HSB Stockholm FE 5409 838 77 FRÖSÖN	<b>Webbplats</b> <a href="http://brfmalarstrand1.se">http://brfmalarstrand1.se</a> <b>e-post</b> <a href="mailto:info@brfmalarstrand1.se">info@brfmalarstrand1.se</a>
---	---	---	--

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälärstrand 1 (716405-7510) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023, föreningens 30:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1998-03-19 fastigheten Kräftan 1 i Stockholms kommun. Fastigheten fick 2002-12-04 ny beteckning - Kräftan 6.

Föreningens fastighet består av ägd mark med en areal av 4 003 m<sup>2</sup> bebyggd med tre flerbostadshus i sju våningar och källare.

I bostadshusen, som färdigställdes 1998, finns 82 bostadsrätter med en total boyta på 6 564,5 m<sup>2</sup> samt sex extra källarförråd med en lokalyta på 30 m<sup>2</sup>. I varje hus finns ett trapphus. Fjärrvärme används vid uppvärmning. Frånluft (F) används vid ventilation.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Bostadsrättstillägg, måste tecknas av varje medlem själv, som ett tillägg på hemförsäkringen.

#### Lägenhetsfördelning

	Hus 7 (31:an)		Hus 8 (33:an)		Hus 9 (35:an)		Totalt alla hus	
	Antal	Boyta m <sup>2</sup>	Antal	Boyta m <sup>2</sup>	Antal	Boyta m <sup>2</sup>	Antal	Boyta m <sup>2</sup>
1 rum och kokvrå	6	210,5					6	210,5
2 rum och kök	7	382,0	1	54,5	3	180,0	11	616,5
3 rum och kök	7	518,0	8	608,5	7	514,5	22	1 641,0
4 rum och kök	6	553,5	11	1 006,5	11	1 006,5	28	2 566,5
5 rum och kök	5	510,0	5	510,0	5	510,0	15	1 530,0
	31	2 174,0	25	2 179,5	26	2 211,0	82	6 564,5

#### Gemensamma lokaler

I Kristinebergs Strand 31 finns det en gemensam bastu i bottenvåningen. I Kristinebergs Strand 33 finns ett övernattningsrum i bottenvåningen som medlemmarna kan hyra. I källarplanet på samma adress finns ett hobbyrum.

### Parkering

Föreningen har tillgång till 32 platser. Via servitut i fastigheten Kräftan 9 disponeras 24 platser, varav 22 i garage och 2 i carport. Via avtal med Stockholms Stads Parkering disponeras 8 platser på kajen.

### Samfällighet

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Kräftan 7, Kräftan 8 och Kräftan 9. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening. Anläggningen omfattar markytor, kör-, gång- och cykelvägar, ledningar och anordningar för spill- och dagvatten samt grovsoprum inom Kräftan 9. Föreningens andel uppgår till 32%.

### Fastighetens tekniska status

#### Reparationer och löpande underhåll

Föreningens kostnad för reparationer och löpande underhåll uppgick till 841 027 kr (254 692 kr).

De största enskilda posterna är:

Vattenskador	575 137 kr
Löpande underhåll av hissar	86 945 kr
Löpande underhåll av nycklar/låssystem	40 977 kr

#### Underhållsplan

Underhållsplanen för planerat periodiskt underhåll upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens förslag på reservering till eller ianspråktagande av fond för yttre underhåll.

Under året har planen uppdaterats.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske baserat på föreningens underhållsplan dock med minst 20 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital.

Styrelsen föreslår att 80 kr/m<sup>2</sup> avsätts till fonden.

#### Genomfört planerat underhåll

Kostnaden för genomfört planerat underhåll uppgick till 1 491 333 kr (642 457 kr).

2023 Renovering av hissar, socklar och nedre fasader runt husen. Nya termostatventiler i gemensamma utrymmen

2022 Målning av gemensamhetsutrymmen och byte av fjärrvärmecentral

2021 Förenings-Wi-Fi och bastuaggregat

2020 Renovering av pelarna, upprustning av brandluckor och byte av takstosar

2019 Stampolning och upprustning av hobbyrum

2018 Målning av tvättstugor och torktumlare i 35:an

2017 Målning av bänkar, VVC pump, expansionskärl, låssystem och postboxar

2016 Låssystem

2015 Torkskåp

#### Fastighetsförvaltning

Under året har SVEFAB har skött fastighetsförvaltningen.

## Styrelse och revisorer

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

- Tomas Andersson, ordförande
- Kim Nygård, kassör
- Klas Sjöblom, sekreterare
- Caroline Carlstrand Nyberg, ledamot (avgick 2023-12-31)
- Henrik Johansson, ledamot
- Catharina Lundberg Rådsten, suppleant
- Maybritt Hasselgren, suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelseomkostnader har uppgått till 3 700 kr (835 kr).

Styrelsen har under året hållit 13 (13) protokollförda sammanträden nr. 294 – 304.

Ersättning till styrelsemedlemmarna har utgått med totalt 105 001 kr (96 602 kr) exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

### Revisorer

- BoRevision AB, externrevisor
- Mats Hessmark, internrevisor
- Jan Westring, internrevisorsuppleant (ej arvoderad)

### Valberedning

- Olle Hillman, sammankallande
- Jesper Gordon
- Jan Westring

### Husvärdar

- Kim Nygård, Kristinebergs Strand 31 (till 2023-05-10)
- Olle & Monika Hillman, Kristinebergs Strand 33
- Bengt Lagewald, Kristinebergs Strand 35

Ersättning har utgått med 990 kr per person till internrevisor, valberedning, husvärdar, IT/teknikresurs, parkering & nyckelsystemansvarig samt ansvariga för gästrummet, totalt 7 920 kr (7 920 kr). Max ett arvode per medlem utbetalas även om fler uppdrag skulle finnas.

## Föreningen

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-08-18 och reviderades 2015-06-24, 2018-11-13 samt 2023-10-02.

### Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1998-04-23.

## Överlåtelser och andrahandsupplåtelse

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (5) överlåtelser skett till ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 115 080 kr (110 901 kr) och 0 (1) andrahandsupplåtelse har godkänts av styrelsen.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse regleras av föreningens stadgar 30 och 31 §§ samt hyresnämndens rekommendationer och avgift debiteras sedan 2015-07-01 enligt stadgarna 7 §.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omläggning av tre lån har genomförts under fjärde kvartalet i enligt med räntepolicy.
- Avgifterna höjdes med 8% 2023-01-01 och med 20% 2023-10-01
- Arbetet för laddboxar i garaget har pausats.
- Amorteringen på föreningens lån pausades under hösten för att förbättra likviditeten.
- En extrastämma hölls 2023-09-17 där en uppdatering av stadgarna godkändes.
- Höststädning genomfördes 2023-09-17.
- Elstöd har sökts och erhållits med 36 915 kr.
- Stadageenlig fastighetssyn genomfördes 2023-08-07.
- I samband med en badrumsrenovering 2021 blev det en omfattande vatten- och byggskada som efter en lång tids arbete nu är åtgärdad. Försäkringsbolaget har reglerat delar av kostnaden för vattenskadan och föreningen har vidtagit rättsliga åtgärder för att få tillbaka resterande belopp ca 400 000 kr.
- Problem med golvvärme i badrum har hanterats under året och en VVS-konsult engagerats i december.
- Föreningen har lämnat ett grannetttrande till Stadsbyggnadskontoret på ett planstridigt förslag om att bygga en bastu 20 meter från huset på Kristinebergs Strand 35.
- Strandhugget har kommit ut i 6 (8) nummer 132 – 137.
- Samfälligheten har haft fem möten inklusive årsmötet i juni. Ekonomin förvaltas av Kräftan 1620, snöröjning av Peab och skötsel av grönytor och buskar HSB. De väsentligaste aktiviteterna har varit:
  - Marksyn tillsammans med HSB vår och höst.
  - Ny sand till lekplatsen, både till gungor och sandlåda.
  - Nya ordningsregler för grovsoprummet.
  - Motion om ändring av samfällighetens stadgar angående beslut av löpande underhåll. Förslag: Beslut ska inte enbart kunna fattas på majoritet utan berörd fastighetsägare måste även godkänna åtgärden. Motionen avslogs.
  - Täckbark runt träden.
  - Julgranar.
  - Beslutat uppdatera trädgårdspolicyn inkl trädförvaltning. Klart senast 2024-06-30.
  - Beslutat konkurrensutsätta priset för skötsel av grönytor. Tre offerter – HSB, Peab och Crafttech. Klart senast 2024-03-30.

## Framtida utveckling

- Riskanalysarbete avseende extremväder och oförutsedda händelser fortgår.
- Arbetet med installation av laddboxar i garaget fortgår.
- NABO är ny fastighetsförvaltare från och med 2024-01-01
- Arbetet enligt underhållsplan:
  - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
  - Radonmätning
  - Byte av takfläkt.

## Föreningens ekonomi

### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är per 2023-12-31 placerade till följande villkor:

Låneinstitut	Låne- nummer	Ränta	Ränte- ändrings- dag	Villkors- ändrings- dag	Urspr. löptid (mån)	Återstå. löptid (mån)	Låne- belopp
Stadshypotek	403017	0,99%	2024-12-30	2024-12-30	60	12	7 900 030
Swedbank	2955582693	4,65%	2024-10-25	2024-10-25	12	10	17 000 000
Swedbank	2954213837	4,53%	2024-11-25	2024-11-25	12	11	14 000 000
Swedbank	2954293607	3,40%	2025-12-22	2025-12-22	24	24	14 760 000
							53 660 030

### Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1998 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 1998.

Den kommunala fastighetsavgiften är 1 589 kr (1 519 kr) per år och lägenhet.

Fastighetsskatten uppgick till 1 670 kr (1 670 kr).

### Inkomstskatt

Föreningen betalar 0 kr (0 kr) i inkomstskatt på kapitalinkomsterna.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har fr.o.m. 2001-01-01 tecknat avtal med HSB om ekonomisk förvaltning.

Inlånade medel till HSB omfattas inte av insättningsgaranti enligt lagen (1995:1571) om insättningsgaranti. Frånvaron av insättningsgaranti innebär att föreningens medel inte till någon del är skyddade och således kan förloras om HSB försätts i konkurs eller annars har betalnings-svårigheter.

## Hållbarhet

### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penning-tvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	127 st.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5 st.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	6 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	126 st.

## Flerårsöversikt

### Nyckeltal

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	5 480	4 887	4 829	4 849	4 817	4 016	3 984
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 948	-358	253	164	236	-90	-225
Soliditet (%)	61,6	62,0	62,1	61,9	61,4	60,7	60,3
Årsavgift (kr/kvm)	737	650	650	650	650	596	599
Årsavgifter/totala intäkter (%)	82	87	88	88	89	97	99
Totala intäkter (kr/kvm)	904	744	736	739	734	612	607
Sparande till framtida uh (kr/kvm)	86	199	200	197	206	163	163
Skuldsättning (kr/kvm)	8 174	8 205	8 266	8 327	8 448	8 662	8 875
Genomsnittsränta (%)	2,51	0,54	0,46	0,73	0,81	1,02	1,10
Räntekänslighet (%)	11	13	13	13	13	15	15
Drift och underhåll (kr/kvm)	445	386	388	371	344	319	311
Energikostnad (kr/kvm)	192	194	184	165	163	162	160

### Årsavgift (kr/kvm)

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea. Detta är ett genomsnitt i föreningen och för att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Årsavgifter/totala intäkter (%)

Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

### Totala intäkter (kr/kvm)

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea. Föreningar har intäkter utöver årsavgiften till exempel garage- och lokalintäkter, som visas här.

### Sparande till framtida underhåll (kr/kvm)

Föreningen har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar i form av planerat underhåll). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet beräknas som årets resultat justerat för avskrivningar och planerat underhåll per kvm boarea och skall ligga i nivå med den beräknade kostnaden per kvm enligt föreningens långsiktiga underhållsplan.

### Skuldsättning (kr/kvm)

Genomsnittsbelåning per kvm boarea. För att se skulden på en enskild bostadsrätt man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

**Genomsnittränta (%)**

Beräknas som räntekostnaden i förhållande till genomsnittlig belåning.

**Räntekänslighet (%)**

Anger hur många procent som avgiften behöver höjas om räntan på fastighetslånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Drift och underhåll (kr/kvm)**

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

**Energikostnader (kr/kvm)**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår. Kostnaden ingår också i drift och underhåll.

**Upplysning vid förlust**

Orsaken till underskottet är höga kostnader för planerat underhåll. Föreningen redovisar enligt K2 vilket gör att ersättningsinvesteringar inte får aktiveras utan måste kostnadsföras direkt. Det finns ett förslag från Bokföringsnämnden som innebär att bostadsrättsföreningar inom något år måste byta regelverk till K3 där det är tillåtet att aktivera ersättningsinvesteringar och skriva av utgiften under komponentens livslängd.

Höjda räntor gav ökade räntekostnader med 1 100 000 kr i jämförelse med 2022

Kostnader för vattenskadorna har också påverkat resultatet negativt.

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre uh	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets början</b>	<b>24 726 000</b>	<b>59 991 000</b>	<b>4 042 947</b>	<b>1 761 916</b>	<b>-358 479</b>	<b>90 163 384</b>
Reservering fond för yttre uh			525 160	-525 160		
Ianspråktagande fond för yttre uh			-642 457	642 457		
Balanserad i ny räkning				-358 479	358 479	
Årets resultat					-1 948 230	-1 948 230
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>24 726 000</b>	<b>59 991 000</b>	<b>3 925 650</b>	<b>1 520 734</b>	<b>-1 948 230</b>	<b>88 215 154</b>

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans disposition står följande vinstmedel**

Balanserat resultat	1 520 734
Årets resultat	-1 948 230
	<b>-427 496</b>

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt**

Reservering till fond för yttre underhåll	525 160
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 491 333
Balanseras i ny räkning	538 667
	<b>-427 496</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	5 479 836	4 883 730
Övriga rörelseintäkter	Not 3	453 330	3 086
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 933 166</b>	<b>4 886 816</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 640 896	-3 162 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-739 376	-640 603
Personalkostnader	Not 6	-140 773	-133 298
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 022 800	-1 022 800
Övriga rörelsekostnader		0	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 543 845</b>	<b>-4 959 409</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-610 679</b>	<b>-72 593</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 338	7 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 352 889	-293 724
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 337 551</b>	<b>-285 886</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 948 230</b>	<b>-358 479</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 948 230</b>	<b>-358 479</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 948 230</b>	<b>-358 479</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	141 181 449	142 204 249
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	7 837	7 837
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>141 189 286</b>	<b>142 212 086</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>141 189 286</b>	<b>142 212 086</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 838	3 734
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 767 476	1 476 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	207 696	203 313
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 977 010</b>	<b>1 683 123</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>1 600 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	363	1 075
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>363</b>	<b>1 075</b>

### Summa Omsättningstillgångar

1 977 373

3 284 198

### Summa Tillgångar

143 166 659

145 496 284

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	84 717 000	84 717 000
Fond för yttre underhåll	3 925 650	4 042 947
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>88 642 650</b>	<b>88 759 947</b>

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

Balanserat resultat	1 520 734	1 761 916
Årets resultat	-1 948 230	-358 479
<b>Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")</b>	<b>-427 496</b>	<b>1 403 437</b>

### Summa Eget kapital

**88 215 154**      **90 163 384**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 760 000	7 700 030
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>14 760 000</b>	<b>7 700 030</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		38 900 030	46 160 000
Leverantörsskulder		213 011	524 409
Skatteskulder		14 433	8 693
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	33 875	31 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 030 156	908 415
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>40 191 505</b>	<b>47 632 870</b>

### Summa Skulder

**54 951 505**      **55 332 900**

### Summa Eget kapital och skulder

**143 166 659**      **145 496 284**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-610 679	-72 593
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 022 800	1 022 800
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 022 800</b>	<b>1 022 800</b>
Erhållen ränta	15 338	7 838
Erlagd ränta	-1 241 781	-210 863

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 983	-32 573
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-292 503	393 398
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-295 486</b>	<b>360 824</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-1 109 808**      **1 108 007**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-400 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-400 000</b>

## Årets kassaflöde

**-1 309 808**      **708 007**

Likvida medel vid årets början

**3 050 642**      **2 342 635**

Likvida medel vid årets slut

**1 740 834**      **3 050 642**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

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

**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	0 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	4 838 028	4 266 252
	Hyror lokaler	24 000	24 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	578 933	517 719
	Hyror förbrukningsbaserad	500	0
	Övriga primära intäkter	42 109	75 759
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 483 570</b>	<b>4 883 730</b>
	Hysesbortfall	-3 734	0
	<i>Summa</i>	<b>-3 734</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 479 836</b>	<b>4 883 730</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	413 679	0
	Erhållna bidrag samt övriga ersättningar	39 651	3 086
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>453 330</b>	<b>3 086</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-382 489	-357 279
	Reparationer	-265 890	-201 418
	Planerat underhåll	-1 491 333	-642 456
	Försäkringskostnader	-575 137	-53 274
	EI	-153 763	-227 464
	Uppvärmning	-925 923	-902 463
	Vatten	-178 980	-144 391
	Sophämtning	-105 482	-89 202
	Fastighetsförsäkring	-80 889	-75 063
	Kabel-TV och bredband	-236 518	-245 229
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-131 968	-115 668
	Förvaltningsavtalskostnader	-112 524	-108 800
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 640 896</b>	<b>-3 162 707</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	-539 020	-497 040
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 319	-13 775
	Administrationskostnader	-130 818	-86 839
	Extern revision	-18 000	-17 250
	Konsultkostnader	0	-2 240
	Medlemsavgifter	-5 730	-5 582
	Föreningsverksamhet	-19 766	-8 991
	Övriga förvaltningskostnader	-15 723	-8 886
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-739 376</b>	<b>-640 603</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-990	-990
	Övriga arvoden	-111 931	-103 532
	Sociala avgifter	-27 852	-28 776
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-140 773</b>	<b>-133 298</b>
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	572	692
	Ränteintäkter HSB bunden placering	14 236	7 020
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	530	126
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>15 338</b>	<b>7 838</b>
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	-1 350 796	-292 145
	Övriga räntekostnader	-2 093	-1 579
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 352 889</b>	<b>-293 724</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	111 400 000	111 400 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	45 000 000	45 000 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>156 400 000</b>	<b>156 400 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 195 751	-13 172 950
	Årets avskrivningar	-1 022 800	-1 022 800
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 218 551</b>	<b>-14 195 751</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 181 449</b>	<b>142 204 249</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 000 000	133 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	167 000	167 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	196 000 000	196 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>329 167 000</b>	<b>329 167 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	71 288 000	71 288 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>71 288 000</b>	<b>71 288 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 837	7 837
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 837</b>	<b>7 837</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 740 471	1 449 567
	Övriga fordringar	27 005	26 509
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 767 476</b>	<b>1 476 076</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 696	203 313
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>207 696</b>	<b>203 313</b>



Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB		0	1 600 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>1 600 000</b>

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 7		363	1 075
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>363</b>	<b>1 075</b>

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,99%	2024-12-30	7 900 030	0
Swedbank	4,65%	2024-10-25	17 000 000	0
Swedbank	3,4%	2025-12-22	14 760 000	0
Swedbank	4,53%	2024-11-25	14 000 000	0
			<b>53 660 030</b>	<b>0</b>

Långfristig del		14 760 000
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		38 900 030
Kortfristig del		38 900 030
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0
Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,74%
Finns swap-avtal		Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Källskatt		33 875	31 353
<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>33 875</b>	<b>31 353</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter		507 553	423 593
Upplupna räntekostnader		193 969	82 861
Övriga upplupna kostnader		328 634	401 961
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>1 030 156</b>	<b>908 415</b>

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mälarstrand 1, org.nr. 716405-7510

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarstrand 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mälmarstrand 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Mats Hessmark  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**TOMAS ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:35:31



**KIM NYGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:56:19



**KLAS SJÖBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:32:03



**HENRIK JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:09:03



**MATS HESSMARK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:43:16



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:20:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MATS HESSMARK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:44:51



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:18:22



# 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.