



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Granen i Järfälla

Sparande 246 kr/kvm	Investeringsbehov 265 kr/kvm	Skuldsättning 3 602 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	Energikostnad 169 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 769 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
246 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 = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredsställande med hänvisning till styrelsens erfarenhet från tidigare år och med tanke på att en stambyte genomförs.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
265 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen kommer under 2023 att upprätta en uppdaterad underhållsplan. Denna avses kompletteras med investeringar till att omfatta 50 år. För översikt av genomförda investeringar se sid 4 i årsredovisningen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 602 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 = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har amorterat knappt 500 000 kronor om året de senaste åren och kommer att fortsätta med det tills stambytet är klart. Efter lånefinansiering för stambytet bedöms skuldsättningen ha ökat till ca 6 000 kr/kvm.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

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

Styrelsen kommer att arbeta för att hålla räntekänsligheten på en normal nivå.

NYCKELTAL



Energikostnad
169 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

Föreningens kostnader bedöms rimliga i förhållande till omvärlden. Nytt elavtal med E.ON är tecknat. Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad och är svår att påverka. Investeringen av solceller har visats sig var en lyckad satsning.

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
769 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 arbetar med en 10-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Det ligger en jämn plan med 3 procents höjning årligen för att föreningen inte ska hamna i sämre ekonomisk ställning vid utgången av år 2032 för detta jämfört med idag.

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Granen i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1103 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Viksjö 2:179	1970-01-01	1970
Järfälla Viksjö 2:180	1970-01-01	1970
Järfälla Viksjö 3:4	1970-01-01	1971
Järfälla Viksjö 3:5	1970-01-01	1971
Järfälla Viksjö 3:6	1970-01-01	1971
Järfälla Viksjö 3:7	1970-01-01	1971

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
433	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32453
205	lokaler inkl förråd (hyresrätt)	3845
197	garageplatser inkl 8 mc-platser	0
254	p-platser	0
Totalt 1089 objekt		36298

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 151 st 2 rok, 174 st 3 rok, 98 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Christin Sundberg	Ordförande	2018-05-03	
Tommy Näppi	Ledamot	2021-05-03	
Per Forsberg	Ledamot	2022-05-25	
Ulrika Holmström	Ledamot	2020-06-26	2022-05-25
Björn Arntsen	Ledamot	2015-06-04	
Anna Wåhlin	Ledamot	2022-05-25	
Katri Nordgren	Ledamot, HSB	2022-05-25	
Katri Nordgren	Ledamot	2016-05-19	2022-05-25
Yuksel Coskunoglu	Suppleant	2021-05-03	
Mikael Jonsson	Suppleant	2022-05-25	
Robert Coskunoglu	Suppleant	2021-05-03	2022-05-25
Robert Jakobsson	Suppleant	2022-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Christin Sundberg, Tommy Näppi, Per Forsberg, Yuksel Coskunoglu, Mikael Jonsson och Robert Jakobsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann-Christin Sundberg, Tommy Näppi, Björn Arntsen, Anna Wåhlin.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Sven Barklund med Masoud Hashemi som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Catharina Skogsberg (sammanställande) och Carin Hedberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. På stämman deltog 57 medlemmar vara 4 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för lägenheter höjdes med 2 % och avsättning till inre reparationsfond togs bort.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-25.

ETHOS-priset

Nu finns vår inköpta neonskylt, ett beslutat från HSB Norra Stor-Stockholms ETHOS-pris, installerad i föreningslokalen.

Återbruket

Föreningen har under året haft fortsatt aktivitet i återbruket. Där kan man fritt lämna in hela rena brukbara föremål, och man kan själv ta fritt något man har användning för. Man kan även komma ner och ta en fika och pratstund med andra medlemmar i föreningen.

Återbruket är ett effektivt sätt för föreningen att främja miljö och återvinning och det är mycket uppskattat av besökande medlemmar.

Återbruket hålls öppet Måndagar mellan 18:00-19:00, Vältvägen 17 av två ansvariga medlemmar.

Föreningen har även via återbruket skänkt kläder till krigsdrabbade i Ukraina, behövande i Sverige och jordbävningsdrabbade i Turkiet.

Föreningslokalen

Föreningslokalen har efter stängning pga Covid-19 och senare stambytet under hösten varit väldigt uppbokad.

Medlemmar som hyrt har varit väldigt nöjda och tycker vi har en fantastisk lokal, med bla TV/ljudanläggning och fullständig köksutrustning. Avtal om vad som gäller i lokalen finns att läsa på vår hemsida.

Ansvarig för lokalen är en föreningsmedlem.

Husombud

Idag har vi 12 husombud. Husombuden är förbindelsen mellan boende och styrelsen. Det är husombuden som välkomnar nyinflyttade, sätter upp informationsblad i portar och/eller lägger i brevlådor. Husombuden träffas i anslutning till varje styrelsemöte. Vid dessa träffar informeras ombuden om vad som är aktuellt inom HSB och föreningen.

Husombuden arbetar mycket med att förbättra gemenskap och trygghet bland våra medlemmar, bl.a. anordnas aktiviteter i vår föreningslokal såsom Boule & bar, Miljökväll och Musikquiz.

Fortfarande saknas något ombud så är du intresserad ta kontakt med styrelsen.

Vattenskador

Kostnader för vattenskador i föreningen har varit fortsatt hög.

Stambyte

Extrastämma hölls 2021-11-26 där majoriteten av medlemmarna röstade för styrelsens förslag till stambyte. Stambytet påbörjades den 7 mars 2022 på Tegvägen 2. Projektet har rullat på som planerat.

Råttor

Vårt samarbete med Anticimex har utökats med anledning av att de större problem vi haft på utsatta områden. Det förebyggande arbetet fortsätter. Projekt för ny sophantering är påbörjat.

Tvättstugor

I de fall en tvättmaskin i en tvättstuga går sönder kommer alla tvättmaskiner i den tvättstugan att bytas ut.

Motorvärmaruttag

Installationen kommer att avslutas under våren 2023.

Solelanläggningen

Under året har vi producerat ca 892 000 kWh el, av tänkt teoretisk produktion av 911 000 kWh.

Av dessa har 399 000 kWh använts inom föreningen resterande 493000 kWh sålts till EON till gällande spotpris. Vi har fått ca 1 023 000 kr i intäkter från EON.

Återbetalningskalkylen för solelanläggningen är: Kostnad 14,1 Mkr, Bidrag 2,3 Mkr, Såld el 2,3Mkr, Räntekostnad 405 tkr. Återstår att skriva av efter 2022 är 9,9 Mkr.

Avtal

- HSB Norra Stor-Stockholm/HSB Stockholm - Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Förvaltare har varit Sofia Ovebring
- HSB Norra Stor-Stockholm/HSB Stockholm - Administrativ förvaltning
- Ready Steady Clean AB - Städning i våra allmänna utrymmen
- AB C. Malms Trädgårdsanläggningar - Markskötsel och snöröjning
- Trygg Solenergi - Solpanelerna och uppföljning av elproduktionen

- EcoGuard - Avläsning av våra temperaturgivare i lägenheterna
- HSB Värmland- Övervakar värmesystemet
- Home Solutions - Avläsning av elförbrukning (IMD)
- NewSafe - Passersystemet
- Anticimex - Skadedjur
- Tele2 - TV grundutbud, ingår i avgiften
- Telenor - Bredband, ingår i avgiften

Årliga besiktningar

Årlig besiktning av grönytor med träd och buskar, lekutrustning, taktillsyn, brandsyn samt skyddsrand har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Stambyte Tegvägen påbörjas
2022	Byte av motorvärmarruttag påbörjas
2022	Färdigställande ommålning av trapphus
2022	Projekt ny sophantering påbörjad
2021	Fortsatt ommålning trapphus
2021	Rörinfordring i bottenplatta klar
2021	Installation av temperaturgivare i alla lägenheter
2020	Byte av garageportar
2020	Installation av solcellsanläggning
2020	Fortsatt ommålning trapphus
2020	Ettapp 1 rörinfordring i bottenplattor klar
2019	Ommålning trapphusen, Vältvägen klar
2018	Nytt passersystem/låsning av fastigheterna
2018	Byte material i blockskarvarna
2017	Byte fönster och balkongdörrar
2016	Byte av samtliga värmeväxlare i undercentralen samt installation av ett nytt styrsystem. Gemensamt elabonnemang i föreningen tecknas. IMD (Individuell mätning av debitering) infördes.
2013	Nya motorvärmarruttag, utökning antal garage- och p-platser, asfaltering p-platser
2009	Renovering och utbyggnad av balkonger och uteplatser
2005	Omläggning utvändig vattenledning, upprustning av lekplatserna
1995	Tilläggsisolering vindar
1990	Takomläggning, plåttak

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

Årtal	Ändamål
2023	Stambyte Tegvägen fortsätter och Vältvägen påbörjas
2023	Byte av motorvärmarruttag avslutas
2023	Projekt ny sophantering fortsätter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 35 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 518 och under året har det tillkommit 41 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 522.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	246	217	196	161	156
Skuldsättning, kr/kvm	3 602	2 370	2 383	1 998	1 874
Räntekänslighet, %	5	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	169	171	155	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	499	479	472	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	769	752	716	682	662
Totala intäkter, kr/kvm	783	723	694	0	0
Nettoomsättning, tkr	29 269	27 495	26 148	25 125	24 428
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 975	3 052	1 702	-835	-1 328
Soliditet, %	22	27	26	28	29

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	3 866 500	0	0	3 866 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	698 512	0	-698 512	0
S:a bundet eget kapital, kr	4 565 012	0	-698 512	3 866 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	27 933 997	3 051 569	698 512	31 684 078
Årets resultat, kr	3 051 569	-3 051 569	4 974 954	4 974 954
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	30 985 566	0	5 673 466	36 659 032
S:a eget kapital, kr	35 550 578	0	4 974 954	40 525 532

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 741 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 439 512 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	31 684 078
Årets resultat, kr	4 974 954
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	779 416
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	36 438 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	36 438 448

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	29 269 001	27 495 402
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-18 301 629	-17 784 802
Övriga externa kostnader	Not 3	-382 188	-455 585
Planerat underhåll		-779 416	-2 296 337
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-281 122	-397 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 166 695	-2 561 461
Summa rörelsekostnader		-22 911 049	-23 495 536
Rörelseresultat		6 357 952	3 999 865
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 998	11 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 398 996	-959 564
Summa finansiella poster		-1 382 998	-948 296
Årets resultat		4 974 954	3 051 569

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	104 465 759	107 632 454
Pågående nyanläggningar	Not 8	54 826 947	8 938 194
		<u>159 292 706</u>	<u>116 570 648</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>159 292 706</u>	<u>116 570 648</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		119 555	43 732
Avräkningskonto HSB Stockholm		23 399 283	12 326 087
Övriga fordringar	Not 9	35 699	35 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 647 504	826 655
		<u>25 202 041</u>	<u>13 231 731</u>
Kassa och bank	Not 11	306 444	104 186
Summa omsättningstillgångar		<u>25 508 485</u>	<u>13 335 917</u>
Summa tillgångar		<u>184 801 190</u>	<u>129 906 565</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 866 500	3 866 500
Yttre underhållsfond		0	698 512
		<u>3 866 500</u>	<u>4 565 012</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		31 684 078	27 933 997
Årets resultat		4 974 954	3 051 569
		<u>36 659 032</u>	<u>30 985 566</u>
Summa eget kapital		<u>40 525 532</u>	<u>35 550 578</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	85 261 878	64 825 250
		<u>85 261 878</u>	<u>64 825 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	45 480 000	21 413 580
Leverantörsskulder		8 001 011	2 470 288
Skatteskulder		51 941	64 834
Fond för inre underhåll		1 827 567	2 255 948
Övriga skulder	Not 14	2 370	867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 650 891	3 325 221
		<u>59 013 780</u>	<u>29 530 737</u>
Summa skulder		<u>144 275 658</u>	<u>94 355 987</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>184 801 190</u>	<u>129 906 565</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 974 954	3 051 569
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 166 695	2 561 461
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 141 649	5 613 030
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-897 114	2 206 522
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 416 623	-256 927
Kassaflöde från löpande verksamhet	12 661 159	7 562 626
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-45 888 753	-6 224 919
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-45 888 753	-6 224 919
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	44 503 048	-476 404
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	44 503 048	-476 404
Årets kassaflöde	11 275 454	861 303
Likvida medel vid årets början	12 430 273	11 568 971
Likvida medel vid årets slut	23 705 727	12 430 273

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	24 957 220	24 468 696
Individuell mätning el	1 682 049	1 195 083
Hyror	1 799 090	1 875 663
Övriga intäkter	98 641	122 499
Försäkringsersättning	815 801	84 862
Bruttoomsättning	<u>29 352 801</u>	<u>27 746 803</u>
Avsatt till inre fond	-83 800	-251 401
	29 269 001	27 495 402
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 932 638	4 385 399
Reparationer	2 927 985	1 648 214
El	1 483 605	1 511 736
Uppvärmning	4 170 056	4 235 440
Vatten	1 332 395	1 652 137
Sophämtning	766 356	780 098
Fastighetsförsäkring	508 355	488 802
Kabel-TV och bredband	986 786	924 783
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	786 627	759 457
Förvaltningsarvoden	1 326 841	1 293 218
Övriga driftkostnader	79 986	105 519
	18 301 629	17 784 802
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	2 309	4 423
Förbrukningsinventarier och varuinköp	64 797	9 239
Administrationskostnader	109 197	200 819
Extern revision	27 375	26 375
Konsultkostnader	57 500	93 719
Medlemsavgifter	121 010	121 010
	382 188	455 585
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	282 310	272 320
Övriga arvoden (för mycket reserverat 2021)	-54 000	41 080
Revisionsarvode	4 000	4 000
Löner och övriga ersättningar	0	1 708
Sociala avgifter	48 812	78 244
	281 122	397 352
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	14 709	10 325
Ränteintäkter skattekonto	92	0
Övriga ränteintäkter	1 197	943
	15 998	11 268
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 396 190	928 983
Övriga räntekostnader	2 806	30 581
	1 398 996	959 564

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Anskaffningsvärde byggnader	155 145 968	155 145 968			
	Anskaffningsvärde mark	4 151 563	4 151 563			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 297 531	159 297 531			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar	-51 665 076	-49 103 616			
	Årets avskrivningar	-3 166 695	-2 561 461			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 831 772	-51 665 076			
	Utgående bokfört värde	104 465 759	107 632 454			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	354 000 000	277 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 617 000	5 698 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	161 000 000	113 000 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 073 000	7 073 000			
	Summa taxeringsvärde	529 690 000	402 771 000			
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott					
	Ingående anskaffningsvärde	8 938 194	2 713 275			
	Omklassificering	0	-2 713 275			
	Stambyte	43 716 193	7 851 914			
	Motorvärmcentral -uppgradering	2 172 560	1 086 280			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 826 947	8 938 194			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	35 699	35 257			
		35 699	35 257			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	1 647 504	826 655			
		1 647 504	826 655			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kassa och bank					
	SBAB	58 103	3 129			
	Handelsbanken	25 567	12 193			
	Swedbank	222 774	88 864			
		306 444	104 186			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SEB	44328925	1,04%	2024-04-28	14 500 000	0
	Stadshypotek AB	219492	0,96%	2024-10-30	14 300 000	0
	Stadshypotek AB	349253	0,69%	2025-03-01	15 455 940	150 000
	Stadshypotek AB	408725	0,87%	2025-10-30	19 822 286	0
	Stadshypotek AB	480895	2,59%	2023-05-16	45 000 000	0
	Stadshypotek AB	499364	3,18%	2026-09-30	21 663 652	330 000
					130 741 878	480 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		128 341 878
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		85 261 878
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	131 280 000	87 184 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	45 480 000	21 413 580
	45 480 000	21 413 580
Not 14 Övriga skulder		
Momsskuld	750	529
Övriga kortfristiga skulder	1 620	338
	2 370	867
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	154 220	58 540
Förutbetalda hyror och avgifter	2 427 384	2 202 760
Övriga upplupna kostnader	1 069 237	1 063 921
	3 650 841	3 325 221
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Ann-Christin Sundberg

Anna Wåhlin

Björn Arntsen

Katri Nordgren

Per Forsberg

Tommy Näppi

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Sven Barklund
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Järfälla, org.nr. 713200-1103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen i Järfälla för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Granen i Järfälla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Barklund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Granen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN CHRISTIN SUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 10:40:29



KATRI NORDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 09:20:14



BJÖRN ARNTZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 19:24:24



TOMMY NÄPPI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 13:39:28



ANNA WÅHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 18:42:05



PER FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 19:40:12



SVEN BARKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 19:09:08



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:50:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Granen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN BARKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 19:07:56



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:51:10



HSB – där möjligheterna bor

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.