



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Palladium i Solna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Välkommen Brf Palladiums till föreningsstämma 2023

Ordinarie föreningsstämma äger rum torsdagen den 8 juni 2023 kl 19.00 och gäller räkenskapsåret 2022.

Plats: **Hallen äldreboende, Lövgatan 43-45, Solna**

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
 7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
 8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och två ersättare till distriktsstämmor samt övriga
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Motioner
25. Föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Palladium i Solna med säte i STOCKHOLM org.nr. 769611-3252 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Filmstaden 18 1:1	2006-01-01	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	44
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7525
Totalt 83 objekt		7569

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1.5 rok, 27 st 2 rok, 12 st 3 rok, 33 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kenneth Hörnqvist	Ordförande	2013-05-18	
Anne-Lie Strandberg	Ledamot	2017-06-25	
Kerstin Thufvesson	Ledamot	2016-08-31	
Stefan Holm	Ledamot	2016-08-31	
Özden Ullberg	Ledamot	2020-06-17	2022-06-14
Ulf Agesved	Ledamot	2020-06-17	
Sophie Rodefalk	Ledamot	2022-06-14	
Sara Abrahamsson	Ledamot	2018-07-03	2022-06-14
Johanna Sandin Wahlström	Ledamot	2021-06-09	
Stefan Thyberg	Ledamot	2022-06-14	
Mattias Håkansson	Ledamot	2021-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anne-Lie Strandberg, Johanna Wahlström och Mattias Håkansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kenneth Hörnqvist, Stefan Holm, Sara Abrahamsson, Johanna Sandin Wahlström, Mattias Håkansson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Staffan Ahl med Lars-Erik Vesterlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anita Larsson (sammankallande), Jonas Persson samt Hans Hopstadius, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 20 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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 2022-10-05.

Föreningens ekonomi och årsavgifter

Vid varje möte har styrelsen gått igenom föreningens ekonomi och sett över avtal, lån, utlåning och räntor för att kunna förbättra föreningens ekonomi. 2022 har varit ett turbulent år i världsekonomin med kraftigt ökad inflation och räntehöjningar som även påverkar vår förening. Styrelsen genomförde under hösten 2022 och första kvartalet 2023 en omfattande analys av föreningens ekonomi. Styrelsen har bjudit in medlemmarna till ett informationsmöte i april 2023 för att informera om detta

arbete.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5% från den 1 april 2023. Föreningen har haft som strategi att placera sina lån med ca fem års bindningstid, vilket gynnar oss stort i dessa tider. Har vi tur så faller räntorna tillbaka innan låneperioden löper ut för samtliga lån. Under de senaste fem åren har styrelsen beslutat om amorteringar utöver plan på ca 5 MSEK, vilket också visat sig vara mycket gynnsamt. Styrelsen kan dock inte utesluta att ytterligare höjningar av avgiften kan bli nödvändiga. Under 2022 har föreningen lagt om ett av sina fyra lån. Styrelsen beslöt att binda lånet i fyra år till räntan 2,33%. Under sista kvartalet 2023 ska ytterligare ett lån omförhandlas.

Fastighetsbesiktning

I oktober utfördes en fastighetsbesiktning tillsammans med föreningens fastighetsskötare, EFS AB. Generellt är fastigheten i gott skick och inga större anmärkningar noterades. Dock börjar en del utrustning bli till åren och framöver finns ett utökat behov av planerat underhåll i linje med HSBs underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan via HSB som årligen uppdateras och sträcker sig 50 år fram i tiden. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har inget omfattande planerat underhåll utförts, då behov saknats.

Övrigt underhåll

- Uppbyggd kant av granitsten nedanför slänten intill trappan EAV för att förhindra jord att rasa ner vid kraftiga skyfall. Utlagd kokosmatta för stabilitet.
- Anläggning av nya plattor och granitsten utanför tvättstuga EAV 4.
- Justering av platt rad vid gångstig.
- Borttagning av gamla plattor utanför tvättstuga EAV 9. Plattorna har ersatts med singel.
- Rotskott som har växt intill fasad har tagits bort.
- Föryngring av syrenhäck.
- Viss beskärning av träd MSV.
- Rengöring och påfyllning av sand i sandlåda.
- Lekplatsbesiktning
- Utbyte av porttelefoner
- Styrelsen kontrollerar fastigheten var tredje månad. Kontroller av brandutrustning och rökkluckor genomförs löpande av EFS AB.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen bildades den 28 juni 2004 och registrerades den 2 september 2004. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastigheten Filmstaden 18 i Gamla Filmstaden, Solna kommun. Inflyttningen påbörjades 30 juni 2006. Byggnationen färdigställdes under 2006.

Under året var upplåtelseavtal tecknade för samtliga lägenheter och hyreslokaler.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/ gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår i en samfällighetsförening som förvaltar två gemensamhetsanläggningar. Filmstaden Ga:1 omfattar fem garage med tillhörande ramper och portar. Filmstaden Ga:2 omfattar följande anordningar:

- Grönområden
- Vägar
- Belysning
- Parkeringsplatser på mark
- Kanalisationsrör för data- och telekommunikation
- Ledningar för vatten från Solna Vattens förbindelsepunkt i fastighetsgränsen för Filmstaden 15 till respektive avstyckad fastighets fastighetsgräns omfattande spillvatten och dagvatten med tillhörande fördröjningsmagasin.

Samfällighetsföreningen genomför löpande möten och fattar beslut om ovan anordningar och åtgärder rörande gemensamma ytor. Utöver detta ett pågående arbete kring samordning av insatser, entreprenadarbeten och gemensamma förhandlingar.

Kenneth Hörnvist har representerat BRF Palladium vid Samfällighetsföreningens möten under 2022.

Berörda bostadsrättsföreningar informeras löpande av Samfällighetsföreningen om aktiviteter och beslut. Föreningen äger 169 av 1000 andelar.

Årtal	Ändamål
2021	Trädgård Föryngringsbeskäring, plattsättning och inköp av trädgårdsmöbler
2019	Trädgård Ny plantering på innergården, beskärning av träd och buskar runt fasad
2019	Stensättning Runt portar på innergården och andra utsatta platser
2019	Fastigheten Stamspolning samtliga stammar i föreningen
2019	Fastigheten Renoverat sockel/puts/fasad runt hela huskroppen
2018/2019	Fönster och dörrar målades
2018	Fastigheten OVK
2018	Fastigheten Byte till LED armaturer i trapphus
2017	Terassvåningar Underhåll av träpanel och fönster
2017	Trädgård Underhåll, plantering och stubbfräsning

Pågående och framtida underhåll

Under 2023 är det planerat att utföras mindre åtgärder inom mark och trädgård, såsom beskärning av träd och buskar samt stamspolning av avlopp i kök och badrum i samtliga lägenheter.

Vid den årliga fastighetsbesiktningen utvärderas kommande års åtgärder enligt HSBs underhållsplan och bedöms behovet i samråd med fastighetsskötaren från EFS AB.

Hållbarhet

Vid beslutsfattande tar styrelsen hänsyn till att de företag vi samarbetar med bedriver en "hållbar verksamhet". Det innebär att styrelsen beaktar miljö, sociala och ekonomiska aspekter hos våra leverantörer.

Föreningen har utrymmen för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noga sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare och brandsläckare.

Styrelsen har under 2022 diskuterat hur vi kan ytterligare fördjupa arbetet med hållbarhet, men det har fått stå tillbaka då analyser av föreningens ekonomi med anledning av världsläget har prioriterats.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	266	258	315	259	266
Skuldsättning, kr/kvm	7 055	7 399	7 544	7 822	8 299
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	144	143	125	131	130
Driftskostnad, kr/kvm	387	398	335	350	333
Årsavgifter, kr/kvm	703	703	703	703	703
Totala intäkter, kr/kvm	743	737	734	735	732
Nettoomsättning, tkr	5 609	5 566	5 557	5 512	5 569
Resultat efter finansiella poster, tkr	541	498	943	-237	-210
Soliditet, %	78	77	77	76	75

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	185 465 000	0	0	185 465 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 801 568	0	1 673 250	6 474 818
S:a bundet eget kapital, kr	190 266 568	0	1 673 250	191 939 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-100 643	498 084	-1 673 250	-1 275 809
Årets resultat, kr	498 084	-498 084	540 960	540 960
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	397 441	0	-1 132 290	-734 849
S:a eget kapital, kr	190 664 009	0	540 960	191 204 969

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 707 000 kr samt ianspråktagande skett med 33 750 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	397 441
Årets resultat, kr	540 960
Reservation till underhållsfond, kr	-1 707 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-734 849

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-734 849

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	5 608 664	5 566 239
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	79 439
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-2 658 732	-2 761 633
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 501	-152 771
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-202 679	-192 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 439 717	-1 439 717
Summa rörelsekostnader		<u>-4 405 629</u>	<u>-4 546 775</u>
Rörelseresultat		1 203 035	1 098 903
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	13 674	8 453
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-675 749</u>	<u>-609 273</u>
Summa finansiella poster		<u>-662 075</u>	<u>-600 820</u>
Årets resultat		540 960	498 084

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	242 932 482	244 372 199
		<u>242 932 482</u>	<u>244 372 199</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>242 932 982</u>	<u>244 372 699</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-1 057	-3 473
Övriga fordringar	Not 10	2 055 340	1 767 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	179 990	249 903
		<u>2 234 273</u>	<u>2 013 628</u>
Kassa och bank	Not 12	509 502	1 257 589
Summa omsättningstillgångar		<u>2 743 774</u>	<u>3 271 218</u>
Summa tillgångar		<u>245 676 756</u>	<u>247 643 917</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	185 465 000	185 465 000
Yttre underhållsfond	6 474 818	4 801 568
	<u>191 939 818</u>	<u>190 266 568</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 275 809	-100 643
Årets resultat	540 960	498 084
	<u>-734 849</u>	<u>397 441</u>
Summa eget kapital	<u>191 204 969</u>	<u>190 664 009</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 42 126 366	39 712 685
	<u>42 126 366</u>	<u>39 712 685</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 11 269 637	16 287 414
Leverantörsskulder	150 570	161 643
Skatteskulder	17 968	9 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 907 246	808 960
	<u>12 345 421</u>	<u>17 267 223</u>
Summa skulder	<u>54 471 787</u>	<u>56 979 908</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>245 676 756</u>	<u>247 643 917</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	540 960	498 084
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 439 717	1 439 717
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 980 677	1 937 801
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 081	-79 714
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	95 975	11 745
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 059 571	1 869 832
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 604 096	-1 104 096
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 604 096	-1 104 096
Årets kassaflöde	-544 525	765 736
Likvida medel vid årets början	3 024 621	2 258 885
Likvida medel vid årets slut	2 480 096	3 024 621

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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 resultatdisposition 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 290 884	5 290 884
Hyror	73 103	71 212
Övriga intäkter	244 677	204 168
Bruttoomsättning	5 608 664	5 566 264
Hysesförluster	0	-25
	5 608 664	5 566 239
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning Folksam	0	79 439
	0	79 439
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	502 021	490 970
Reparationer	307 818	380 532
El	231 383	155 858
Uppvärmning	756 149	819 097
Vatten	102 605	107 094
Sophämtning	158 157	158 601
Fastighetsförsäkring	109 589	102 729
Kabel-TV och bredband	166 125	165 361
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	159 472	149 478
Förvaltningsarvoden	110 081	107 976
Övriga driftkostnader	19 582	31 802
Planerat underhåll	35 750	92 135
	2 658 732	2 761 633

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 982	39 975
Administrationskostnader	65 499	83 901
Extern revision	12 000	11 875
Medlemsavgifter	17 020	17 020
	104 501	152 771
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	141 900	141 900
Revisionsarvode	5 680	5 676
Övriga arvoden	8 000	2 364
Sociala avgifter	47 099	42 714
	202 679	192 654
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	787	753
Övriga ränteintäkter	12 887	7 700
	13 674	8 453
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	675 749	609 265
Övriga räntekostnader	0	8
	675 749	609 273

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	165 567 500	165 567 500
Ingående anskaffningsvärde mark	94 677 500	94 677 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 245 000	260 245 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 872 801	-14 433 083
Årets avskrivningar	-1 439 717	-1 439 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 312 518	-15 872 801
Utgående redovisat värde	242 932 482	244 372 199
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	175 000 000	134 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	511 000	439 000
Taxeringsvärde byggnad - garage 169 andelar/av 1000 andelar	2 758 418	2 355 015
Taxeringsvärde mark - bostäder	146 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	222 000	190 000
Summa taxeringsvärde	324 491 418	252 984 015
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	84 745	167
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 970 595	1 767 032
	2 055 340	1 767 199

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	179 990	170 464
Upplupna intäkter	0	79 439
	179 990	249 903

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Kassa och bank		
Nordea	215	215
Övriga bankkonton	509 286	1 257 374
	509 502	1 257 589

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	332810	1,40%	2023-10-30	10 455 541	290 000
Stadshypotek AB	413324	0,69%	2024-03-01	14 044 500	178 000
Stadshypotek AB	397757	0,83%	2024-12-01	15 212 644	475 000
Stadshypotek AB	544112	2,33%	2026-03-30	13 683 318	161 096
				53 396 003	1 104 096

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 47 875 523

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 42 126 366

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 74 780 000 74 780 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	11 269 637	16 287 414
	11 269 637	16 287 414

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	30 796	31 565
Förutbetalda hyror och avgifter	442 853	403 368
Övriga upplupna kostnader	433 597	374 027
	907 246	808 960

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anne-Lie Strandberg

.....
Johanna Sandin Wahlström

.....
Kenneth Hörnqvist

.....
Kerstin Thufvesson

.....
Mattias Håkansson

.....
Sophie Rodefalk

.....
Stefan Holm

.....
Stefan Thyberg

.....
Ulf Agesved

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Palladium i Solna, org.nr. 769611-3252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Palladium i Solna 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 Bostadsrättsförening Palladium i Solna 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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 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 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 överträdelse 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Ahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

KENNETH HÖRNQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 11:27:07



STEFAN HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 07:37:18



ANNE-LIE STRANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:43:05



MATTIAS HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 22:13:47



STEFAN THYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 23:05:01



SOFIE RODEFALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 23:08:28



ULF AGESVED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:55:27



JOHANNA SANDIN WAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 21:08:39



KERSTIN THUFVESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 23:26:08



STAFFAN AHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 17:19:23



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 18:47:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

STAFFAN AHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 17:20:34



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 18:47:38



Till Revisorn i HSB Bostadsrättsförening Palladium i Solna

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2022 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för HSB Bostadsrättsförening Palladium i Solna



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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.

