



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|  |   |   |
|--|---|---|
| <br>Sparande<br>100<br>kr/kvm | <br>Investeringsbehov<br>252<br>kr/kvm | <br>Skuldsättning<br>1 044<br>kr/kvm   |
| <br>Räntekänslighet<br>2<br>% | <br>Energikostnad<br>178<br>kr/kvm     | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.<br><br>↓<br>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a> |
| <br>Tomträtt<br>Ja            | <br>Årsavgift<br>594<br>kr/kvm         |   |

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf Härden i Norrköping

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
100 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

5 = > 250 kr/kvm  
4 = 201 - 250 kr/kvm  
3 = 151 - 200 kr/kvm  
2 = 100 - 150 kr/kvm  
1 = < 100 kr/kvm

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
252 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

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 044 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

5 = < 2 000 kr/kvm  
4 = 2 000 - 4 999 kr/kvm  
3 = 5 000 - 9 999 kr/kvm  
2 = 10 000 - 15 000 kr/kvm  
1 = > 15 000 kr/kvm

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
2 %

## 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

5 = < 4%  
4 = 4–7%  
3 = 7–10 %  
2 = 10–20 %  
1 = > 20 %

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
178 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

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Ja

## 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

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
594 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

---

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 Brf Härden i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-1018 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

### 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

| Fastighet | Upplåts av         | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Härden 2  | Norrköpings Kommun | 20 år         | 2023-01-01      | 1962                 |
| Härden 3  | Norrköpings Kommun | 20 år         | 2041-12-31      | 1962                 |

### Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelse ansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 108                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 7515                     |
| 14                       | lokaler (hyresrätt)                   | 147                      |
| 40                       | garageplatser                         | 0                        |
| 84                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 246 objekt</b> |                                       | <b>7662</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 24 st 2 rok, 48 st 3 rok, 12 st 4 rok, 6 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn             | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------|------------|------------|------------|
| Jan Malmberg     | Ordförande | 2021-01-10 |            |
| Marita Rapp      | Ledamot    | 2021-01-10 |            |
| Tomas Wennerberg | Ledamot    | 2021-01-19 | 2022-01-31 |
| Henrik Eriksson  | Ledamot    | 2022-01-31 |            |
| Cecilia Thornell | Ledamot    | 2022-01-20 |            |
| Pontus Arvidsson | Ledamot    | 2022-01-20 |            |
| Angelica Persson | Ledamot    | 2022-01-31 |            |
| Angelica Persson | Suppleant  | 2021-01-10 | 2022-01-31 |
| Eric Claesson    | Ledamot    | 2021-01-10 | 2022-01-31 |
| Eric Claesson    | Suppleant  | 2022-01-31 |            |
| Karin Pettersson | Suppleant  | 2021-01-10 | 2022-01-31 |
| Åsa Didong       | Suppleant  | 2022-01-31 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Malmberg, Marita Rapp, Henrik Eriksson, Angelica Persson, Eric Claesson, Åsa Didong

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Malmberg, Henrik Eriksson, Angelica Persson

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Gustav Lundberg med Göran Arleij som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gun Arwidson (sammanställande) och Ritva Svedman, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-01-20.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

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 2022-08-22.

Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

- Byte av samtliga garageportar

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

| Årtal                | Ändamål   |
|----------------------|---|
| slutet av 1980-talet | Fasadtegel på alla hus och nytt låssystem           |
| slutet av 1980-talet | Förändring av utemiljö                              |
| början av 1990-talet | Nytt ytskikt badrum                                 |
| 1999                 | Balkongreovering                                    |
| 2002                 | Kollektiv mätning av hushållsel                     |
| 2005                 | Införing av avloppsrör                              |
| 2014                 | Relining av avloppsrör källaren                     |
| 2015                 | OVK-besiktning                                      |
| 2015                 | Byte till säkerhetsdörrar                           |
| 2015                 | Ny gungställning, reovering av sittbänkar           |
| 2016/2017            | Målning av garageportar, målning av linjer trottoar |
| 2016/2017            | Nytt avtal med Comhem gällande tv och bredband      |
| 2017/2018            | Färdigställande av miljöhus                         |
| 2017/2018            | Reovering av häck                                   |
| 2019/2020            | Bytt undercentraler för varmvatten och värme        |
| 2019/2020            | Målning av utemöbler och lekutrustning              |
| 2019/2020            | Byte av tre undercentraler                          |
| 2020/2021            | Takbyte   |
| 2020/2021            | Solceller   |

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

- Dränering
- Underhåll fasader
- Underhåll balkonger

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 24 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 147.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2022  | 2021  | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|------|------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 100   | 122   | 0    | 0    | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 044 | 1 044 | 0    | 0    | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 2     | 0    | 0    | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 178   | 169   | 0    | 0    | 0    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 569   | 487   | 507  | 504  | 523  |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 594   | 582   | 579  | 572  | 572  |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 676   | 613   | 0    | 0    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 128 | 4 698 | 0    | 0    | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 173   | 251   | -582 | 532  | 400  |
| Soliditet, %                           | 51    | 51    | 56   | 92   | 94   |

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt räknas inte om bakåt i tiden.

### 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 729 620                    | 0   | 0                         | 729 620                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 5 274 303                  | 0   | 144 494                   | 5 418 796                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>6 003 923</b>           | <b>0</b>  | <b>144 494</b>            | <b>6 148 416</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 646 626                  | 251 347   | -144 494                  | 2 753 479                  |
| Årets resultat, kr                    | 251 347                    | -251 347  | 173 486                   | 173 486                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 897 973</b>           | <b>0</b>  | <b>28 992</b>             | <b>2 926 965</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>8 901 896</b>           | <b>0</b>  | <b>173 486</b>            | <b>9 075 381</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 262 000 kr samt ianspråktagande skett med 117 506 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 | 2 897 973        |
| Årets resultat, kr                                  | 173 486          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -262 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 117 506          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 926 965</b> |

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

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>2 926 965</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                      | Not | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 5 091 924                | 4 670 569                |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 88 833                   | 27 785                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>5 180 757</b>         | <b>4 698 354</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | 4   | -3 728 642               | -3 134 758               |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -388 187                 | -389 192                 |
| Underhåll enligt plan                            | 6   | -117 506                 | -330 822                 |
| Personalkostnader och arvoden                    | 7   | -229 135                 | -210 884                 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |     | -473 057                 | -353 877                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-4 936 526</b>        | <b>-4 419 533</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>244 231</b>           | <b>278 821</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 3 100                    | 1 237                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -57 327                  | -28 711                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-54 227</b>           | <b>-27 474</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>190 004</b>           | <b>251 347</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>190 004</b>           | <b>251 347</b>           |

## Tilläggsupplysning

|  |               |                |
|--|---------------|----------------|
| Årets resultat                               | 190 004       | 251 347        |
| Reservering till fond yttre underhåll        | -262 000      | -404 000       |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 117 506       | 330 822        |
| <b>Överskott</b>                             | <b>45 510</b> | <b>178 169</b> |

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR   | Not | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                               |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                    |     |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 8   | 13 659 401        | 13 440 945        |
| Inventarier, verktyg och installationer                    | 9   | 0                 | 2 709             |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella : | 10  | 0                 | 86 250            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>              |     | <b>13 659 401</b> | <b>13 529 904</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                   |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                     | 11  | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>             |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                         |     | <b>13 659 901</b> | <b>13 530 404</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                               |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                             |     |                   |                   |
| Kundfordringar   |     | 904               | 4 486             |
| Övriga fordringar  |     | 6 181             | 294 182           |
| Avräkningskonto HSB Östra                                  |     | 2 830 504         | 3 351 896         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter               | 12  | 166 276           | 127 169           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                       |     | <b>3 003 865</b>  | <b>3 777 734</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                            |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                            | 13  | 1 300 000         | 300 000           |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                      |     | <b>1 300 000</b>  | <b>300 000</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                         |     | <b>4 303 865</b>  | <b>4 077 734</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                    |     | <b>17 963 766</b> | <b>17 608 138</b> |

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr  | Not | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |     |                   |                   |
| Insatser   |     | 729 620           | 729 620           |
| Fond för yttre underhåll                                 |     | 5 418 796         | 5 274 303         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>                         |     | <b>6 148 416</b>  | <b>6 003 923</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |     | 2 753 479         | 2 646 626         |
| Årets resultat   |     | 190 004           | 251 347           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>                          |     | <b>2 943 483</b>  | <b>2 897 973</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |     | <b>9 091 899</b>  | <b>8 901 896</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 14  | 2 000 000         | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |     | <b>2 000 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |     |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 15  | 6 000 000         | 8 000 000         |
| Leverantörsskulder                                       |     | 242 195           | 98 444            |
| Aktuella skatteskulder                                   |     | 9 237             | 17 496            |
| Övriga skulder   | 16  | 85 873            | 53 654            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 17  | 534 562           | 536 648           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |     | <b>6 871 867</b>  | <b>8 706 242</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |     | <b>17 963 766</b> | <b>17 608 138</b> |

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,5 %

Miljöhus 5 %

Avskrivning på inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 045 tkr.

| <b>2 Nettoomsättning</b>                  | <b>2021/2022</b> | <b>2020/2021</b> |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter                               | 4 461 412        | 4 373 892        |
| Hyror                                     | 545 425          | 270 742          |
| Hysesbortfall                             | -68 471          | -29 203          |
| Intäkter konsumtionsavgift                | 33 307           | 5 300            |
| <b>Summa nettoomsättning</b>              | <b>5 091 924</b> | <b>4 670 569</b> |
| <b>3 Övriga rörelseintäkter</b>           | <b>2021/2022</b> | <b>2020/2021</b> |
| Andrahandsuthyningar                      | 4 764            | 4 752            |
| Överlåtelseavgift                         | 19 238           | 10 696           |
| Pantförskrivningsavgift                   | 12 005           | 12 337           |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | 52 826           | 0                |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>             | <b>88 833</b>    | <b>27 785</b>    |

| 4 Driftskostnader                              | 2021/2022        | 2020/2021        |
|--|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                              | 389 152          | 328 412          |
| Elavgifter                                     | 319 524          | 343 372          |
| Uppvärmningsavgifter                           | 754 303          | 677 972          |
| Vatten och avlopp                              | 287 253          | 275 137          |
| Sophämtning                                    | 170 515          | 159 772          |
| Övrig renhållning                              | 3 400            | 0                |
| Försäkringar                                   | 114 027          | 111 990          |
| Tomträttsavgäld                                | 533 473          | 116 956          |
| Kabel-tv                                       | 282 611          | 284 036          |
| Fastighetsskötsel                              | 699 376          | 668 410          |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt     | 170 632          | 164 382          |
| Övriga kostnader                               | 4 375            | 4 320            |
| <b>Summa driftskostnader</b>                   | <b>3 728 642</b> | <b>3 134 758</b> |
| 5 Övriga externa kostnader                     | 2021/2022        | 2020/2021        |
| Revisionsarvoden                               | 11 045           | 11 330           |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 212 596          | 209 073          |
| Avtal vicevärdsuppdrag                         | 0                | 44 994           |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 42 943           | 22 111           |
| Konsultarvoden                                 | 23 855           | 22 908           |
| Medlemsavgift HSB                              | 40 070           | 40 070           |
| Möteskostnader                                 | 16 324           | 12 384           |
| Fritidsverksamhet                              | 0                | 3 288            |
| Överlåtelseavgift                              | 31 243           | 23 033           |
| Juridisk konsult                               | 10 110           | 0                |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>388 187</b>   | <b>389 192</b>   |
| 6 Underhåll enligt plan                        | 2021/2022        | 2020/2021        |
| Underhåll enligt plan                          | 117 506          | 330 822          |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b>             | <b>117 506</b>   | <b>330 822</b>   |
| 7 Personalkostnader och arvoden                | 2021/2022        | 2020/2021        |
| Arvode styrelse                                | 87 458           | 91 946           |
| Arvode vicevärd                                | 15 000           | 0                |
| Arvode föreningsvald revisor                   | 6 138            | 2 728            |
| Övriga arvoden                                 | 79 791           | 65 496           |
| Bilersättning                                  | 518              | 396              |
| Sociala avgifter                               | 40 230           | 49 568           |
| Utbildning                                     | 0                | 750              |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b>     | <b>229 135</b>   | <b>210 884</b>   |

Föreningen har ingen anställd personal.

| 8 Byggnader och mark  | 2022-08-31         | 2021-08-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2082               |                    |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1962               |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 28 735 825         | 20 168 524         |
| Årets investering byggnader                                 | 688 835            | 9 077 326          |
| Årets försäljning/utrangering                               | 0                  | -510 026           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>29 424 659</b>  | <b>28 735 825</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                      | -15 294 879        | -15 457 530        |
| Utrangering avskrivningar gammalt tak                       | 0                  | 510 026            |
| Årets avskrivningar   | -470 348           | -347 375           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-15 765 227</b> | <b>-15 294 879</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>13 659 432</b>  | <b>13 440 945</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                           | 63 000 000         | 59 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                            | 386 000            | 393 000            |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                              | 30 000 000         | 33 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                               | 272 000            | 288 000            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                | <b>93 658 000</b>  | <b>92 681 000</b>  |
| Fastighetsbeteckning: Härden 2+3                            |                    |                    |

| 9 Inventarier, verktyg och installationer | 2022-08-31     | 2021-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                | 32 510         | 32 510         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>         | <b>32 510</b>  | <b>32 510</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan        | -29 801        | -23 299        |
| Årets avskrivning enligt plan             | -2 709         | -6 502         |
| Årets sålda / utrangerade                 | 0              | 0              |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>   | <b>-32 510</b> | <b>-29 801</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>           | <b>0</b>       | <b>2 709</b>   |

| 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar | 2022-08-31       | 2021-08-31     |
|--|------------------|----------------|
| Ingående värde   | 86 250           | 0              |
| Årets investering  | -86 250          | 86 250         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>  | <b>0</b>         | <b>86 250</b>  |
| 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2022-08-31       | 2021-08-31     |
| Andel i HSB  | 500              | 500            |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                      | <b>500</b>       | <b>500</b>     |
| 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2022-08-31       | 2021-08-31     |
| Förutbetald försäkring   | 48 190           | 46 560         |
| Förutbetald fastighetsförvaltning  | 17 860           | 17 429         |
| Förutbetald kabel-tv/bredband  | 22 672           | 25 295         |
| Förutbetald tomträttsavgäld  | 61 811           | 9 746          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                             | 15 743           | 28 139         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                | <b>166 276</b>   | <b>127 169</b> |
| 13 Övriga kortfristiga placeringar                                       | 2022-08-31       | 2021-08-31     |
| Räntebärande konto HSB   | 1 300 000        | 300 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                                    | <b>1 300 000</b> | <b>300 000</b> |

| 14 Skulder till kreditinstitut  |                         | 2022-08-31       | 2021-08-31       |
|---|-------------------------|------------------|------------------|
| <b>Låneinstitut</b>   | <b>Ränta Konv datum</b> |                  |                  |
| Stadshypotek AB   | 0,690 2021-12-21        | 0                | 2 000 000        |
| Stadshypotek AB   | 0,570 2023-12-30        | 2 000 000        | 0                |
| Stadshypotek AB   | 0,690 2022-06-03        | 0                | 6 000 000        |
| Stadshypotek AB   | 0,904 2023-06-05        | 6 000 000        | 0                |
|   |                         | <b>8 000 000</b> | <b>8 000 000</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till  |                         | 0                | 0                |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till                         |                         | 6 000 000        | 8 000 000        |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                           |                         | <b>2 000 000</b> | <b>0</b>         |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)           |                         | 8 000 000        |                  |
| <b>Ställda säkerheter</b>   |                         |                  |                  |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i> |                         |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar  |                         | 9 938 100        | 9 938 100        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>   |                         | <b>9 938 100</b> | <b>9 938 100</b> |
| 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut                     |                         | 2022-08-31       | 2021-08-31       |
| Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)          |                         | 6 000 000        | 8 000 000        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                           |                         | <b>6 000 000</b> | <b>8 000 000</b> |
| 16 Övriga skulder   |                         | 2022-08-31       | 2021-08-31       |
| Utgående moms 25%   |                         | 15 440           | 0                |
| Redovisningskonto för moms  |                         | 0                | 2 928            |
| Personalens källskatt   |                         | 12 444           | 2 874            |
| Lagstadgade sociala avgifter  |                         | 10 969           | 2 821            |
| Övriga kortfristiga skulder   |                         | 1 989            | 0                |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond  |                         | 45 031           | 45 031           |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>  |                         | <b>85 873</b>    | <b>53 654</b>    |
| <b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>                    |                         |                  |                  |
| Belopp vid årets ingång   |                         | 45 031           | 45 031           |
| <b>Utgående värde</b>   |                         | <b>45 031</b>    | <b>45 031</b>    |

| 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 2022-08-31     | 2021-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden  | 50 554         | 81 815         |
| Upplupna semesterlöner                                    | 810            | 0              |
| Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter           | 15 200         | 28 932         |
| Upplupna sociala avgifter på semesterskuld                | 510            | 0              |
| Upplupna räntekostnader                                   | 15 594         | 12 957         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 396 282        | 364 645        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 55 410         | 44 587         |
| Avtalsplacerade betalningar                               | 202            | 3 712          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>534 562</b> | <b>536 648</b> |

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Jan Malmberg

Pontus Arvidsson

Henrik Eriksson

Angelica Persson

Marita Rapp

Cecilia Tornell

Vår revisionsberättelse har lämnats

Gustav Lundberg  
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Härden i Norrköping, org.nr. 725000-1018

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Härden i Norrköping för räkenskapsåret 2021 09 01 - 2022 08 31.

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 augusti 2022 och av dess finansiella resultat 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen - Bostadsrättskollen, som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-14).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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 Brf Härden i Norrköping för räkenskapsåret 2021 09 01 - 2022 08 31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gustav Lundberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Härden i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN MALMBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-12-09 kl. 12:04:17



**HENRIK ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-12 kl. 10:34:21



**ANGELICA PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-10 kl. 19:57:49



**CECILIA THORNELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-12 kl. 08:17:25



**PONTUS ARVIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-11 kl. 10:22:05



**MARITA RAPP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-09 kl. 11:14:06



**GUSTAV LUNDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-12-19 kl. 11:47:00



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-12-22 kl. 17:54:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Härden i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUSTAV LUNDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-12-22 kl. 12:19:00



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-12-22 kl. 17:54:37



# 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 stadgarna 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

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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