

# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Pokalen i Lund

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Pokalen i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen Pokalen registrerades 2014-05-17, nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-18 och nuvarande stadgar registrerades den 2023-12-12.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

2021-09-15 fusionerades Brf Pokalen med Brf Medaljen genom absorption, dvs Brf Medaljen absorberades upp i gamla Brf Pokalen och varvid Brf Medaljen upplöses.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2015 - 2017 på fastigheterna Klosterbacken 5 och Klosterbacken 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Finalgatan 11 och 13 samt Mittlinjen 11 och 13 i Lund.

Brf Pokalens lägenheter i Klosterbacken 5 och 9 fördelar sig enligt följande:

Klosterbacken 5			Klosterbacken 9			Totalt		
R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>	R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>	R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	4	191	1	16	664	1	20	855
2	12	746	2	8	508	2	20	1250
3	13	1 091	3*	12	3 168	3*	45	4259
4	13	1 533				4	13	1533
<b>Totalt</b>	<b>42</b>	<b>3 561</b>	<b>Totalt</b>	<b>56</b>	<b>4 336</b>	<b>Totalt</b>	<b>98</b>	<b>7 897</b>

\* Lägenheterna såldes i olika konfigurationer som treor, fyror och i vissa fall även femmor.

Till föreningen hör också Klosterbacken Ga:3 och Ga:4. I dessa gemensamhetsanläggningar finns trädgården, garage, källare, lägenhetsförråd, barnvagnsförråd, städutrymme, miljörum, vaktmästarrum, gemensamhetslokal, övernattningslägenhet, brandlarm, ventilation och diverse värme-, el-, vatten-, spillvatten-och dagvattenledningar.



## Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma i HSB Brf Pokalen i Lund hölls 2023-05-25 i Brf Pokalens gemensamhetslokal på Finalgatan 13c.

Stämмоordförande var Magnus Andersson, HSB. Magnus är tillika Brf Pokalens ekonom.

Antalet medlemmar närvarande på stämman var 28, varav 4 genom fullmakt.  
Totalt antal röstberättigade var 25 enligt upprättad röstlängd.

## Extra föreningsstämmor under verksamhetsåret

Brf Pokalen höll en extra föreningsstämma 2023-10-18 för att fastställa våra nya stadgar.

Denna stämma hölls också i Brf Pokalens gemensamhetslokal under ledning av ordförande Christer Glans.

Antalet medlemmar närvarande på stämman var 19, varav 6 genom fullmakt.  
Totalt antal röstberättigade var 18 enligt upprättad röstlängd.

## Löpande verksamhet

Brf Pokalens styrelse har under året haft tretton (13) protokollförda möten, inkluderat det konstituerande mötet i anslutning till föreningsstämman.

Vi kan konstatera att närvaron på mötena är väldigt god

Vi har efter pandemin fortsatt att erbjuda möjligheten till virtuella möten när så har behövts, för att kunna ge ledamöterna möjlighet att medverka även om man inte kunnat medverka på plats.

## Klosterbackens samfällighetsförening

Klosterbackens samfällighetsförening är en sammanslutning som under byggtiden gick under beteckningen GA1. Föreningen ansvarar för drift och underhåll av Finalgatan och Mittlinjen (bl.a. väghållning, skötsel av vissa grönytor, parkering och gatubelysning) samt av VA-ledningar.

Medlemmar i samfällighetsföreningen är fastighetsägarna kring Finalgatan/Mittlinjen enligt följande fördelning

Fastighet, Brf	Andel
Klosterbacken 2, Kvarteret Målet	9,942%
Klosterbacken 3, Brf Nätet	14,364%
Klosterbacken 4, Brf Hemmaplan	19,668%
Klosterbacken 5 och 9, Brf Pokalen	19,741%
Klosterbacken 7, Brf Arenatoppen	16,816%
Klosterbacken 8, Central Park	<u>19,469%</u>
Totalt	100,000

Brf Pokalens ordinarie representanter i Klosterbackens samfällighet har varit Fredrik Lundquist och Johannes Persson som suppleant.

Brf Pokalen har deltagit i fyra (4) protokollförda styrelsemöte i Klosterbackens samfällighetsförening.

Under verksamhetsåret så har man framför allt jobbat med att begränsa trafiken på Finalgatan och Mittlinjen genom diverse åtgärder.

**Styrelsens sammansättningar under verksamhetsåret**

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Christer Glans	Ordförande	2024
Fredrik Lundquist	Vice ordförande	2025
Marcus Ekström	Sekreterare	2024
Johannes Persson	Styrelseledamot	2025
Ann-Sofie Laulaja-Liljegren	Styrelseledamot	2025
Rade Belokozovski	Styrelseledamot	2024
Jesper Olsen	Styrelseledamot	2024

Firman tecknas av Christer Glans, Fredrik Lundquist, Johannes Persson och Marcus Ekström, två i förening.

**Revisorer**

Av föreningen vald revisor har varit Patrik Scharffenberg med Peter Hjortham som vald revisors-suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

**Valberedning**

Vid årets slut bestod valberedningen av Maria Denne, (ordförande och sammankallande), Bengt Holmquist, Gunilla Ahlstrand och en vakans.

**Personal**

Brf Pokalen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

**Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer**

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	Elhandelsavtal (via HSB)
Kraftringen	Elavtal - nät
Kraftringen	Fjärrvärme
Tele 2	Kabel-TV, bredband, telefoni
Techem	Individuell mätdata varmvatten (IMD)
HSB Skåne	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Lunds Renhållningsverk	Avfall och renhållning
Volvo On Demand	Bilpool (t o m 2023-10-31)
Aimo Park Sweden	Hantering av parkeringsavtal i garage
Avarn Security	Brandlarm
Brandservice Syd	Besiktning och underhåll av brandskyddsmateriel
Kone	Serviceavtal hissar och garageport
Dekra	Besiktning hissar
Kiwa	Besiktning tryckkärl
Ultra Clean	Städning allmänna utrymmen
BB-gruppen	Service-avtal dörrautomatik
Nomor	Skadedjursbekämpning
Release Finans	Hjärtstartare
Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring (fullvärde)
Ladda Tillsammans	Hantering av laddstolpar i garage

**Försäkringar:**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Det åligger dock varje bostadsrättsinnehavare att teckna vanlig hemförsäkring för bostadsrätt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENSKAPSÅRET****Årets fastighetsbesiktning**

Föreningen har en 60-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-05-17 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne.

Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats.

Föreningens lekplats har besiktats av Landskapsingenjören i Sverige 2023-08-14 och godkänts med tre mindre påpekanden.

**Brandskyddsarbete**

SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete) utförs kontinuerligt med kvartalsvisa inspektioner av den i föreningen skyddsansvarige. Dessutom har det genomförts två auktoriserade besiktningar av Great Security, 2023-03-21 och 2023-09-28.

**Utfört underhåll/investeringar**

Föreningen genomförde under januari 2023 spolningar av avloppsstammar och dagvattenledningar.

Föreningsstämman 2022 tog beslut om att samtliga parkeringsplatser i garaget ska utrustas med laddstolpar. Installationen av dessa gjordes under sommaren 2023. Naturvårdsverket betalade tillbaka 50% av investeringskostnaden i Ladda Bilen bidrag.

Styrelsen valde att använda samma leverantör att utföra jobben med gemensam el och laddstolpar. Laddstolparna färdigställdes enligt ovan, men den gemensamma elen kommer inte att bli klar förrän i början av 2024.

I övrigt så har under räkenskapsåret inga större underhållsarbeten utförts.

**Framtida, planerat underhåll**

Under 2024 är det dags att återigen utföra en OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och i samband med dessa kommer även ventilationsrören att rengöras och luftflödena att justeras vid behov.

I övrigt finns i dagsläget inget större underhållsbehov planerat förrän 2027.

## Framtida investeringar

Föreningen kommer färdigställa ombyggnaderna i el-centralerna för att, i enlighet med beslut från den extra årsstämman 2021-11-18, byta till "gemensam el" (104 individuella avtal (98 lägenhetsabonnemang och 6 fastighetsabonnemang) ersätts av tre fastighetsabonnemang där lägenhetselen sedan kommer att faktureras medlemmarna via månadsavierna.

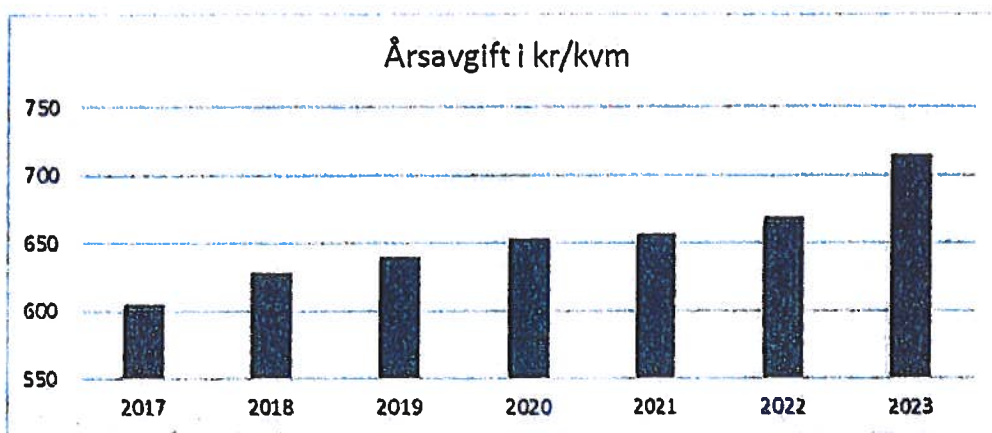
## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 7%.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 715 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

En förändring av årsavgiften med +5% (751 kr/m<sup>2</sup>) per 2024-01-01 är registrerad.

De senaste avgiftshöjningarna, som ligger över den ekonomiska planen, har tvingats fram ur hur vår omvärld förändrats under 2022-23.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 65 292 169kr

Under året har föreningen amorterat 1 420 770 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ~48 år.

Föreningen skrev under oktober och november månad om tre lån, ett med rörlig ränta samt två med löptiden 3 år, alla tre med Handelsbanken/Stadshypotek som kreditgivare.

Nya räntor blev, på det rörliga lånet STIBOR 3-månader, 1 år, marginal 0,53% och på lånet med 3 års löptid 3,82 %. Drastiska skillnader mot tidigare räntor.

## Medlemsinformation

Under året har, baserat på överlåtelsedatum, sjuutton (17) bostadsrätter överlåtits. Förra året överläts femton (15) bostadsrätter.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 172. Under året har det tillkommit 20 och avgått 24 medlemmar, vilket ger 168 medlemmar vid räkenskapsårets slut.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	287	265	212	196
Skuldsättning, kr/kvm	8 268	8 448	8 630	8 038
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	8 268	8 448	8 630	8 038
Räntekänslighet, %	12%	13%	13%	13%
Energikostnad, kr/kvm	143	125	128	127
Årsavgifter, kr/kvm	715	669	656	653
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	90	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	828	745	740	717
Nettoomsättning, tkr	6 339	5 819	5 715	2 554
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 813	-2 055	-2 168	-1 038
Soliditet, %	79	79	79	80

**Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.**

**Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.**

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

**Kommentar till årets resultat**

Årets resultat är negativt beroende på att föreningens avskrivningar är mycket stora, vilket är vanligt i en förhållandevis nybildad förening. Föreningens kassaflöde är positivt, vilket innebär att föreningens intäkter räcker för att täcka driftskostnader, räntekostnader och amorteringar.



**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	210 308 000	52 282 000	1 744 999	-11 283 284	-2 054 905	250 996 810
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-2 054 905	2 054 905	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			227 000	-227 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-62 550	62 550		0
Årets resultat					-1 812 979	-1 812 979
Belopp vid årets utgång	210 308 000	52 282 000	1 909 449	-13 502 639	-1 812 979	249 183 831

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-13 338 189
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-227 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande planerat underhåll	62 550
Årets resultat	-1 812 979
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-15 315 618</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	-15 315 618
-------------------------	-------------

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 338 528	5 818 927
Övriga rörelseintäkter	Not 3	196 614	64 294
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>6 535 142</b>	<b>5 883 221</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 874 501	-2 803 295
Underhåll enligt plan	Not 5	-62 550	-178 001
Övriga externa kostnader	Not 6	-156 474	-144 540
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-125 255	-130 092
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-4 019 169	-3 970 457
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-7 237 949</b>	<b>-7 226 384</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-702 807</b>	<b>-1 343 163</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		37 376	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 147 547	-711 853
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 110 171</b>	<b>-711 742</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 812 979</b>	<b>-2 054 905</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	312 082 486	315 683 455
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>312 082 486</u>	<u>315 683 455</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>312 082 986</u></b>	<b><u>315 683 955</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		19 207	13 503
Kundfordringar		3 662	14 841
Avräkningskonto HSB		56 980	23 755
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	203 506	79 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	215 745	205 595
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>499 100</u>	<u>337 341</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 500 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 687 680	2 850 430
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 687 680</u>	<u>2 850 430</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>3 686 780</u></b>	<b><u>3 187 772</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>315 769 766</u></b>	<b><u>318 871 727</u></b>

**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	210 308 000	210 308 000
Upplåtelseavgifter	52 282 000	52 282 000
Fond för yttre underhåll	1 909 449	1 744 999
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>264 499 449</b>	<b>264 334 999</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-13 502 639	-11 283 284
Årets resultat	-1 812 979	-2 054 905
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-15 315 618</b>	<b>-13 338 189</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>249 183 831</b>	<b>250 996 810</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 46 029 229	27 425 249
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>46 029 229</b>	<b>27 425 249</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	19 262 940	39 287 690
Leverantörsskulder	251 686	140 417
Aktuell skatteskuld	Not 16 55 764	50 863
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 96 359	200 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 889 956	769 916
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>20 556 705</b>	<b>40 449 668</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>66 585 934</b>	<b>67 874 916</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>315 769 766</b>	<b>318 871 727</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-702 807	-1 343 163
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 019 169	3 970 457
	<u>3 316 362</u>	<u>2 627 294</u>
Erhållen ränta	33 893	111
Erlagd ränta	-1 095 140	-639 616
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 255 115</u>	<u>1 987 789</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-125 051	-18 771
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	79 381	64 784
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>2 209 445</u>	<u>2 033 803</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-418 200	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-418 200</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 420 770	-1 441 945
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 420 770</u>	<u>-1 441 945</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>370 475</b>	<b>591 857</b>
Likvida medel vid årets början	2 874 185	2 282 328
Likvida medel vid årets slut	3 244 660	2 874 184
	<u>370 475</u>	<u>591 857</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas: Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år  
Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattnings

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

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	5 646 444	5 276 916
Hysesintäkt garage och bilplatser	365 760	362 592
Hysesintäkt övrigt	50 750	22 000
Konsumtionsavgift vatten	112 751	121 975
Konsumtionsavgift el	123 072	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 232	14 441
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	31 519	21 003
	<u>6 338 528</u>	<u>5 818 927</u>
* = I årsavgiften ingår el, värme, vatten, renhållning och förvaltningskostnader		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	128 871	0
Övrigt	67 743	64 294
	<u>196 614</u>	<u>64 294</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-297 989	-223 391
El	-445 617	-351 385
Uppvärmning	-492 720	-471 009
Vatten	-192 114	-167 979
Renhållning	-125 680	-95 952
Bevakningskostnader	-11 368	-112 423
TV, bredband, iptelefoni	-264 111	-261 539
Obligatoriska besiktningar	0	-55 625
Serviceavtal	-90 832	-51 541
Hissar serviceavtal & besiktning	-33 347	-46 866
Förvaltningskostnader	-750 845	-725 404
Försäkringar	-75 154	-77 343
Fastighetsskatt	-28 141	-27 440
Övriga driftskostnader	-66 584	-135 399
	<u>-2 874 501</u>	<u>-2 803 295</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-62 550	-178 001
	<u>-62 550</u>	<u>-178 001</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-12 875	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-47 736	-55 697
Kostnader överlåtelse och panter	-40 308	-38 402
Föreningsverksamhet	-6 369	-500
Kontorsutrustning och -material	-1 429	0
Konsulter	-9 000	0
Medlemsavgifter HSB	-30 400	-30 400
Stämman och styrelse	-2 144	0
Arrende, hyra, leasing	-6 213	-3 290
	<u>-156 474</u>	<u>-144 540</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-81 600	-88 032
Övriga arvoden	-7 000	-6 508
Revisionsarvode	-8 000	-6 085
Sociala avgifter	-28 655	-29 467
	<b>-125 255</b>	<b>-130 092</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-4 019 169	-3 970 457
	<b>-4 019 169</b>	<b>-3 970 457</b>



2023-12-31 2022-12-31

## Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2136

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	266 772 021	266 772 021
Årets investering: lasddstolpar	418 200	0
Ingående anskaffningsvärde mark	70 180 000	70 180 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>337 370 221</b>	<b>336 952 021</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-21 268 566	-17 298 109
Årets avskrivningar byggnader	-4 019 169	-3 970 457
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-25 287 735</b>	<b>-21 268 566</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>312 082 486</b>	<b>315 683 455</b>
---------------------------------	--------------------	--------------------

Redovisade värden byggnader	241 902 486	245 503 455
Redovisade värden mark	70 180 000	70 180 000

**Fastighetsbeteckning:** Klosterbacken 5 & Klosterbacken 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus		191 000 000	81 000 000	272 000 000	272 000 000
Lokaler		2 744 000	0	2 744 000	2 744 000
		<b>193 744 000</b>	<b>81 000 000</b>	<b>274 744 000</b>	<b>274 744 000</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	74 681 000	74 681 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>74 681 000</b>	<b>74 681 000</b>

## Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	85 846	74 414
Övriga kortfristiga fordringar: momsfordran	117 660	5 233
	<b>203 506</b>	<b>79 647</b>

## Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	26 700	26 952
Förutbetalad kabel-TV och bredband	65 187	64 883
Upplupna ränteintäkter	3 483	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 375	113 760
	<b>215 745</b>	<b>205 595</b>

## Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-09	1 500 000	0
			<b>1 500 000</b>	<b>0</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 14 BANK**

Sparbanken Skåne

1 687 680	2 855 664
<u>1 687 680</u>	<u>2 855 664</u>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,70%	2025-12-01	12 815 440	291 260
Stadshypotek AB	0,67%	2025-10-30	8 591 339	206 600
Stadshypotek AB	0,78%	2024-10-30	9 091 280	206 620
Stadshypotek AB	3,82%	2026-12-01	12 887 370	291 240
Stadshypotek AB	3,82%	2026-12-01	12 815 440	291 260
Stadshypotek AB	4,65%	2024-10-31	9 091 300	206 600
			<u>65 292 169</u>	<u>1 493 580</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

46 029 229

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 080 360

Lån som ska konverteras inom ett år

18 182 580

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

19 262 940

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,44%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

5 974 320

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

57 824 269

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

55 764	50 863
<u>55 764</u>	<u>50 863</u>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

0 90 791

Personalens källskatt

0 12 051

Arbetsgivaravgifter

0 12 488

Övriga kortfristiga skulder

96 359	85 451
<u>96 359</u>	<u>200 781</u>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	148 106	110 932
Upplupna räntekostnader	179 552	127 145
Förutbetalda årsavgifter och hyror	546 747	504 189
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 551	27 650
	<b>889 956</b>	<b>769 916</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Christer Glans

.....  
Fredrik Lundquist

.....  
Ann-Sofie Laulaja Liljegren

.....  
Jesper Olsen

.....  
Johannes Persson

.....  
Marcus Ekström

.....  
Rade Belokozovski

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Scharffenberg  
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pokalen i Lund, org.nr. 469616-2531

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pokalen i Lund för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Pokalen i Lund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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, 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Scharffenberg  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Arsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Pokalen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHRISTER GLANS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:53:40



**ANN-SOFIE LAULAJA LILJEGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:59:42



**JOHANNES PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:37:36



**RADE BELOKOZOVSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:24:16



**FREDRIK LUNDQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:45:11



**MARCUS EKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:12:27



**JESPER OLSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:27:58



**PATRIK SCHARFFENBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:17:55



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:44:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Pokalen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PATRIK SCHARFFENBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:19:13



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:45:28



# 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.

## 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.

