



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Alströmer i Alingsås

Sparande 198 kr/kvm	Investeringsbehov 374 kr/kvm	Skuldsättning 3 896 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	Energikostnad 218 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 675 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
198 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har sedan länge legat på en rimlig nivå avseende sparande. Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
374 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

Styrelsen arbetar med en underhållsplan som omfattar en tidsperiod om 50 år. Inom de närmaste tio åren planeras investeringar såsom byte av lägenhetsdörrar inklusive låssystem, målning av trapphus samt uppgradering av gårdsmiljö.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 896 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en låg skuldsättning, vilket underlättar för föreningen att vid framtida behov teckna nya lån. Föreningen amorterar 1 procent av lånen årligen.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, dels med olika bindningstider för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
218 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och den kostnaden är svår att påverka. Styrelsen har investerat i system för rening av värmevattnet (elementen) samt tappvarmvattnet (2024). Föreningen har under drygt två år haft fast elpris på en orolig elprismarknad.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Fastigheten innehas ej med tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
675 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgifterna täcker föreningens behov. De senaste åren har större höjningar gjorts av årsavgiften på grund av installation av hissar inklusive årligen återkommande jour- och servicekostnader samt inflation och räntehöjningar.

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 Alströmer i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 764000-0811 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hill 1	1975-04-01	1968

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	1006
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9955
4	Mc-platser	0
160	Garage och p-platser	0
Totalt 294 objekt		10961

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 39 st 2 rok, 36 st 3 rok, 35 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Arne Hjelte	Ordförande	2022-05-19
Gerd Soko	Ledamot	2022-05-19
Bo Ivan Lind	Ledamot	2019-05-22
Monika Källman	Ledamot	2023-05-04
Håkan Swerin	Ledamot	2022-05-19
Andreas Elmeljung	Ledamot	2021-06-22
Erik Jalsborn	Ledamot	2021-06-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Hjelte, Håkan Swerin och Gerd Soko.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arne Hjelte, Håkan Swerin, Andreas Elmeljung och Erik Jalsborn.

Revisorer har varit: Elisabet Kaudern med Kristian Kjell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Agne Bodin (sammankallande), Gunbrit Björkdahl samt Henry Thor, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04 På stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-12-16. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Ärende: Beslut nr 1 avseende antagande av HSBs Normalstadgar 2023.

Beslut: Stämman beslutade att godkänna antagandet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002-2003	Fasadrenovering inkl isolering och fönsterkomplettering ca 18 miljoner kr
2002	Installation av automatiska dörröppnare ca 250 000 kr
2002	Byggnation av sophus ca 130 000 kr
2007	Renovering av avloppsstammar - Relining - inkl byte till lågspolande toaletter ca 4 miljoner kr
2007-2010	Renovering av tvättstugor ca 500 000 kr
2008-2009	Totalrenovering av Hillgaraget ca 7 miljoner kr
2009	Renovering av Hillsalen ca 700 000 kr
2010	VVS-projektet/kulvertar, termostater, ventiler, pannrum ca 4 miljoner kr
2011-2013	IMD-projektet/elrenovering, bredband, passersystem ca 9 miljoner kr
2017-2018	Byte av ca 1200 st fönster i lägenheterna ca 10,6 miljoner kr
2020	Ombyggnad av tvättstuga i 3AB till styrelserum ca 200 000 kr
2021-2022	Installation av hissar totalt ca 32 miljoner kr. Med statligt bidrag om 3,8 miljoner kr blev den totala kostnaden ca 28 miljoner kr
2021-2022	Takrenovering, byte av takpapp ca 1,5 miljoner kr
2023	Installation av Bauer WTS vattenbehandlingssystem på värmesystem med radiatorer ca 300 000 kr
2023	Relining av dagvattenrören från takbrunnarna på samtliga huskroppar inkl källarledningar hus H ca 2,5 miljoner kr
2023	IMD: Utbyte av vattenmätare och elsändare ca 350 000 kr

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av lägenhetsdörrar inklusive låssystem
- Målning av trapphus
- Uppgradering av gårdsmiljö
- Fler laddstolpar
- Iordningställande av mindre samlingsrum
- Uppgradering av bredbandsnätet
- Installation av vattenreningsystem på varmvatten.

Yta fördelat efter verksamhet

Lägenheter	9 955 m ²
Verksamhetslokaler	1 006 m ²
Totalt	10 961 m ²

Utöver denna yta till kommer yta för hobbylokaler och förråd.

I fastigheten finns **bostadshus** med adresserna Plangatan 1-8.

Verksamhetslokalerna har adress Södra Strömgatan (5 lokaler) respektive Västra Ringgatan (2 lokaler).

Parkeringsplatser och Hillgaraget

Föreningen har totalt 160 parkeringsplatser som hyrs ut till såväl medlemmar, externa personer som företag och myndigheter. Parkeringsplatserna fördelar sig enligt följande:

- Garageplatser - nedre plan **68** st
- P-platser - övre plan **73** st, Varav carportsplatser **20** st och gästbetalplatser **6** st
- Platser utmed V Ringgatan **6** st

- Platser utmed V Ringgatan 3 st/Hillsalen
- Platser utmed S Ringgatan 4 st
- Platser utmed S Strömgatan 6 st, Idéhuset

Händelser under verksamhetsåret 2023

Projekt/Händelser

- **Vattenbehandlingssystem på värmesystem**
Vi har låtit installera ett vattenbehandlingssystem för att åstadkomma bättre genomströmning och rening av vattnet i värmesystemet.
- **Relining av dagvattenrören från takbrunnarna**
I samband med underhållsspolning upptäcktes stora brister i dagvattenrören, som ej tidigare behandlats på något sätt sedan fastighetens färdigställande.
Därför beslutades att relina dessa för att undvika eventuella vattenskador. Det gäller de vertikala dagvattenrören, förutom i hus H där även de horisontella dagvattenrören har åtgärdats.
- **Utbyte av vattenmätare och elsändare**
Utbytet har skett enligt underhållsplan.

IMD - individuell mätning av el och vatten

Föreningen införde 2012 individuell mätning (IMD) av el- kall- och varmvatten, vilket innebär att respektive bostadsrättshavare, lokalhyresgäst och bostadsrättsföreningen betalar efter förbrukning.

Föreningen köper in all el respektive vatten och säljer vidare inom fastigheten.

Moms tillkommer på respektive grundpris. Under 2023 var **nettopriset** på el och vatten följande:

- El 1,408 kr/kWh
- Kallvatten 37,62 kr/m³
- Varmvatten 86,78 kr/m³

Lokalhyresgäster

Följande företag har under 2023 hyrt lokal hos föreningen:

PRO, Rylander medicinkonsult (RMK), Idéhuset, VAJPRO, Fotvården, Hårverket och Bräcke diakoni.

Gästlägenheten

Gästlägenheten har haft följande intäkt under 2023 **24 600 kr (9 600 kr)**.

Investeringar och underhåll

Underhåll

- Underhållsspolning av avloppsstammar
- Vattenskador i lägenheter på Plangatan 4A, 4B och 8B
- Lagning av asfaltsytor
- Lagning av spricka carport-längan.
- Borttagning av staket och sarg runt lekplats

Medlemsaktiviteter

Under året har två **medlemsmöten** (2023-03-30 och 2023-10-19) genomförts, där medlemmarna fick information om vad som var på gång i föreningen och där det bjöds på mat och dryck.

Fixardagar

Styrelsen inbjöd under året till två fixardagar, en vårfixardag lördagen den 22 april och en höstfixardag lördagen den 22 september. Närmare sextio arbetsvilliga medlemmar ställde upp vid varje tillfälle och många viktiga underhållsarbeten utfördes. Bra för både gemenskapen i området och föreningens ekonomi. I halvtid serverades korv och öl men även kaffe med dopp.

Årets **luciafirande** genomfördes lördagen 2023-12-16 och samlade ett 50-tal medlemmar. Alingsås lucia gästade föreningen och fick ta emot bidrag till luciainsamlingen.

Årets luciafirande sammanföll med **extrastämman**.

Information och kommunikation

- **Hemsida**

Föreningen har en **hemsida** - **brfalstromer.se** - där man kan ta del av det mesta som rör föreningen: rutiner, aktuella händelser, styrelsesammansättning, information om miljöhus, tvättstugor gästlägenhet etc.

Uppdatering av informationen sker så ofta som det bara är möjligt och när det finns något viktigt att informera om.

Ansvarig för hemsidan är styrelsen med *Arne Hjelte* som webbredaktör.

- **Mailadress och jourtelefonnummer**

Styrelsen kan lätt nås via mailadressen - **brfalstromer@gmail.com** - och/eller via föreningens journummer - **0767-010422**.

- **Brevlåda på miljöhuset**

Det går alltid att lämna meddelanden och synpunkter i föreningens brevlåda om man väljer det ickedigitala formatet.

- **Gruppmail och gruppSMS**

Styrelsen har också möjlighet att vid akuta händelser snabbt nå och hålla bostadsrättshavarna/medlemmarna uppdaterade med aktuell information.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 168 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	198	187	259	259	248
Skuldsättning, kr/kvm	3 896	3 950	2 394	1 713	1 768
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 289	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	218	178	178	180	183
Årsavgifter, kr/kvm	675	546	496	496	496
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	761	743	649	657	644
Nettoomsättning, tkr	8 346	7 852	7 048	7 080	6 966
Resultat efter finansiella poster, tkr	-92	-2 185	1 236	1 439	1 152
Soliditet, %	26	27	38	46	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el, IMD vatten, & Internetavgifter.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket i huvudsak beror på ökade drift- och räntekostnader. Ökningen är hänförlig till årets lägesbild avseende ränteläget samt ökade taxor från bl.a Alingsås Kommun. Underhåll som är av engångskaraktär, har utförts under året enligt beslutad underhållsplan. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 197 kr/m². En ökning med +11% jämfört med föregående år.

För att möta ökade drift -och räntekostnader samt fortsätta höja sparandet till det framtida underhållet, har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med +6%. Styrelsen har även beslutat att utföra en extra amortering på 3 500 000 kr under januari 2024 för att få ner räntekostnaderna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 198 300	0	0	1 198 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 873 400	0	0	2 873 400
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 207 730	0	742 535	7 950 265
S:a bundet eget kapital, kr	11 279 430	0	742 535	12 021 965
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 294 359	-2 185 260	-742 535	4 366 564
Årets resultat, kr	-2 185 260	2 185 260	-92 075	-92 075
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 109 099	0	-834 610	4 274 489
S:a eget kapital, kr	16 388 529	0	-92 075	16 296 454

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 557 464 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	5 109 099
Årets resultat, kr	-92 075
Reservation till underhållsfond, kr	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	557 464
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 274 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 274 488

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 345 535	7 851 793
Övriga rörelseintäkter	Not 2	879	219 047
Summa rörelseintäkter		8 346 414	8 070 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 646 579	-4 047 248
Underhållskostnader	Not 4	-557 464	-2 159 288
Övriga externa kostnader	Not 5	-394 193	-333 534
Övriga rörelsekostnader	Not 6	0	-802 695
Personalkostnader	Not 7	-279 989	-284 252
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 8	-1 705 510	-2 053 328
Summa rörelsekostnader		-7 583 735	-9 680 345
Rörelseresultat		762 679	-1 609 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	142 438	17 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-997 193	-593 007
Summa finansiella poster		-854 755	-575 755
Årets resultat	Not 11	-92 075	-2 185 260

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 12 54 217 243 53 001 787

Inventarier

Not 13 0 0

54 217 243 53 001 787

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

54 217 743**53 002 287****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 1 508 4 163

Övriga fordringar

Not 16 1 251 879 2 064 853

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 643 656 785 157

1 897 043 2 854 173

Kassa och bank

5 670 527

5 524 966

Summa omsättningstillgångar

7 567 570**8 379 139****Summa tillgångar****61 785 313****61 381 426**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 071 700	4 071 700
Underhållsfond	7 950 265	7 207 730
	<u>12 021 965</u>	<u>11 279 430</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 366 564	7 294 359
Årets resultat	-92 075	-2 185 260
	<u>4 274 489</u>	<u>5 109 099</u>
Summa eget kapital	16 296 454	16 388 529
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 32 000 000	32 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 10 700 000	10 500 000
Leverantörsskulder	846 373	474 954
Skatteskulder	13 144	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 73 921	73 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>1 855 421</u>	<u>1 544 850</u>
	<u>13 488 859</u>	<u>12 592 897</u>
Summa skulder	45 488 859	44 992 897
Summa Eget kapital och skulder	61 785 313	61 381 426

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild model

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,71%
Fönsterbyten	2,50%
Laddstolpar	10,00%
Ombyggnad Styrelserum	10,00%
Hissar	2,50%
Relining	3,33%
VA-behandling värmesystem	2,78%

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 717 989 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-92 075	-2 185 260
Avskrivningar	1 705 510	2 053 328
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 613 435	-131 932
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	176 597	-404 239
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	695 962	-2 097 472
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 485 994	-2 633 643
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 920 966	-12 648 991
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 920 966	-12 648 991
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	16 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	16 900 000
Årets kassaflöde	-634 972	1 617 366
Likvida medel vid årets början	7 504 941	5 887 576
Likvida medel vid årets slut	6 869 970	7 504 941

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter Bostäder	5 814 900	5 434 464
Årsavgifter Internetavgift	186 720	186 720
Hyror	1 489 622	1 352 561
Elintäkter	368 687	422 407
Vattenintäkter*	350 926	325 515
Övriga intäkter	134 680	130 126
	8 345 535	7 851 793
<i>*Varav ersättning från Brunata AB</i>	<i>23 994</i>	<i>0</i>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	879	219 047
<i>*Varav försäkringsersättning</i>	<i>0</i>	<i>213 882</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	267 192	306 426
Reparationer	511 744	475 850
El	529 884	484 197
Uppvärmning	1 583 595	1 257 164
Vatten	271 155	189 641
Sophämtning	338 680	318 293
Övriga avgifter	445 431	222 711
Förvaltningsarvoden	302 881	306 062
Övriga driftskostnader	396 018	486 904
	4 646 579	4 047 248
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	344 263
VVS	453 905	190 000
Byggnad utvändigt	0	1 574 854
Markytor	103 559	17 592
Utrustning	0	32 580
	557 464	2 159 288
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	260 698	252 158
Medlemsavgifter	54 490	45 900
Övriga externa kostnader	79 005	35 476
	394 193	333 534
Not 6 Övriga rörelsekostnader		
Påbyggnad 4:våning, avslutat ej genomfört projekt	0	802 695
	0	802 695
Not 7 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	173 250	159 400
Sammanträdesersättningar	43 050	32 000
Revisorsarvode	8 000	7 200
Löner och andra ersättningar	3 000	9 000
Sociala kostnader	40 889	62 068
Kurser och konferenser	11 800	14 583
	279 989	284 252
Not 8 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 705 510	2 053 328
	1 705 510	2 053 328
Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 056	0
Övriga ränteintäkter	141 382	17 252
	142 438	17 252

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	995 883	591 757
	Övriga finansiella kostnader	1 310	1 250
		997 193	593 007
Not 11	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-92 075	-2 185 260
	Avsättning till underhållsfond	-1 300 000	-1 300 000
	Disposition ur underhållsfond	557 464	2 159 288
	Resultat efter underhållspåverkan	-834 611	-1 325 972

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	73 910 852	44 582 998
Årets investeringar	2 920 966	29 327 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 831 818	73 910 852
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 691 265	-21 637 937
Årets avskrivningar	-1 705 510	-2 053 328
Utgående avskrivningar	-25 396 775	-23 691 265
Bokfört värde byggnader	51 435 043	50 219 587
Bokfört värde mark	2 782 200	2 782 200
Bokfört värde byggnader och mark	54 217 243	53 001 787
Taxeringsvärde för Hill 1		
Byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
Byggnad - lokaler	4 359 000	4 359 000
	97 359 000	97 359 000
Mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
Mark - lokaler	2 325 000	2 325 000
	55 325 000	55 325 000
Taxeringsvärde totalt	152 684 000	152 684 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	43 350 000	43 350 000
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	338 094	338 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	338 094	338 094
Ingående avskrivningar	-338 094	-338 094
Utgående avskrivningar	-338 094	-338 094
Bokfört värde	0	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 15 Kundfordringar	Hyres och avgiftsfordringar	1 508	4 163			
		1 508	4 163			
Not 16 Övriga fordringar	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 199 443	1 979 975			
	Skattefordringar	0	2 162			
	Skattekonto	52 436	82 716			
		1 251 879	2 064 853			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Förutbetalda kostnader	315 843	318 112			
	Upplupna intäkter	327 813	467 045			
		643 656	785 157			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	718685	0,55%	2024-09-01	3 000 000	0
	Stadshypotek	741280	0,75%	2024-01-30	7 500 000	0
	Stadshypotek	753669	2,17%	2025-03-30	12 300 000	0
	Stadshypotek	755419	2,65%	2032-03-30	10 000 000	0
	Stadshypotek	829575	4,42%	2027-06-30	4 950 000	0
	Stadshypotek	829576	4,42%	2027-06-30	4 950 000	200 000
					42 700 000	200 000
	Nästa års amortering beräknas uppgå till					200 000
	Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					10 500 000
	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					10 700 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					41 700 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder	Källskatt	1 140	0			
	Arbetsgivaravgifter	519	0			
	Mervärdesskatt	38 136	38 993			
	Övriga kortfristiga skulder	34 126	34 100			
		73 921	73 093			
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Upplupna räntekostnader	137 412	78 316			
	Övriga upplupna kostnader	976 810	740 697			
	Förutbetalda hyror och avgifter	741 199	725 837			
		1 855 421	1 544 850			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Alingsås

Andreas Elmeljung

Arne Hjelte

Bo Ivan Lind

Erik Jalsborn

Gerd Soko

Håkan Swerin

Monika Källman

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

Elisabet Kaudern
Av föreningen vald revisor

Jesper Andreasson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Alströmer i Alingsås, org.nr. 764000-0811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Alströmer i Alingsås för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Alströmer i Alingsås 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Alingsås

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabet Kaudem
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Alströmer i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARNE HJELTE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:30:09



ERIK JALSBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:44:39



ANDREAS ELMELJUNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:25:18



HÅKAN SWERIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:12:38



GERD SOKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:23:53



BO IVAN LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:41:55



MONIKA KÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 14:21:32



ELISABET KAUDERN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:54:15



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:43:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ELISABET KAUDERN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:56:55



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

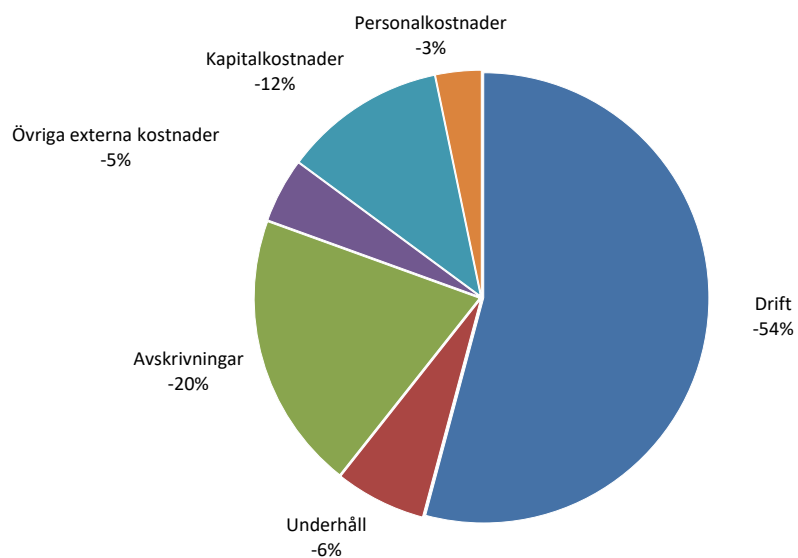
E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:43:22



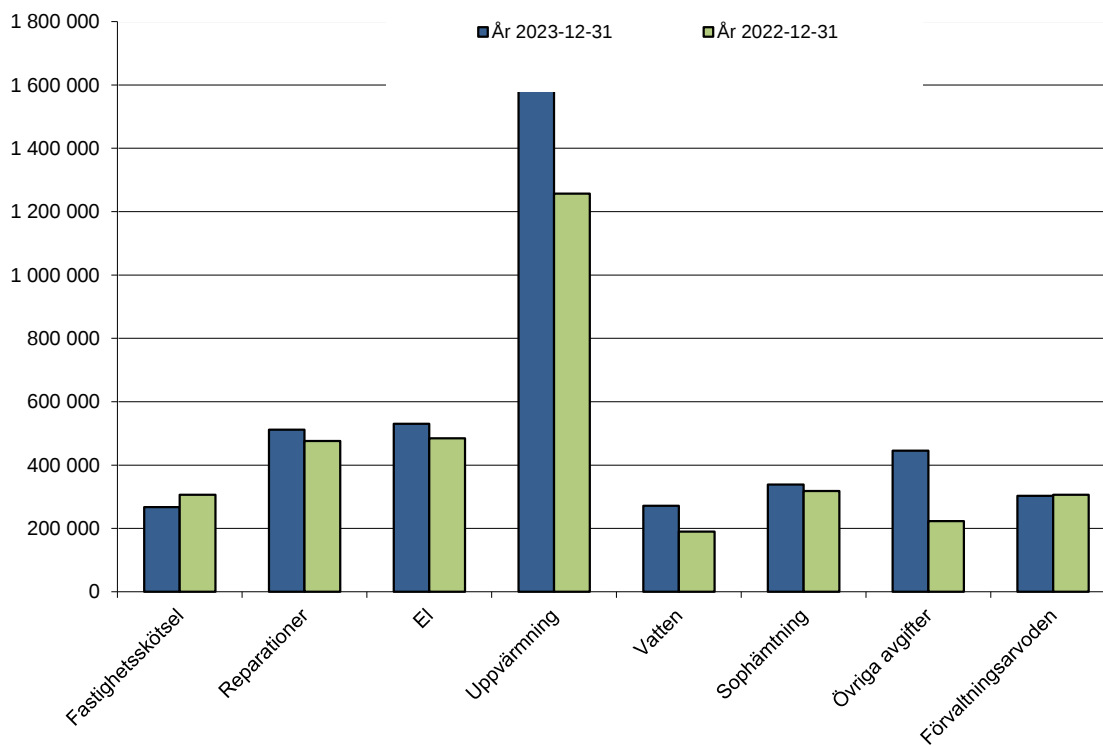
HSB – där möjligheterna bor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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