



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Karlsholme i Mariestad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Karlsholme i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 766000-0592 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Abborren 1	1961-06-08	1965 och 2018
Abborren 2	1961-06-08	1965 och 2002

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 <sup>2</sup>
140	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 502
7	lokaler (hyresrätt)	404
76	garageplatser	0
14	p-platser	0
<b>Totalt 237 objekt</b>		<b>11 906</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 20 st 2 rok, 72 st 3 rok, 25 st 4 rok, 1 st 5 rok, 11 st 6 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Edvardsson	Ordförande	2022-05-31	
Jan Eriksson	Ledamot	2020-06-11	
Christer Kylén	Ledamot	2022-05-31	2023-09-30
Britt-Louise Nord	Ledamot	2023-06-01	
Göran Hellström	Ledamot	2023-10-01	
Siewerth Stegdahl	Ledamot	2022-05-31	
Anders Gustafsson	Ledamot	2021-06-22	
Ola Pettersson	Ledamot	2015-05-26	2023-05-31
Gun-Britt Forsell	Ledamot	2014-05-18	2023-05-31
Anna Pilesjö	Ledamot	2023-06-01	
Joakim Hjalmarsson	HSB Ledamot	2021-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Edvardsson, Siewerth Stegdahl, Jan Eriksson och Göran Hellström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Edvardsson, Jan Eriksson, Britt-Louise Nord och Siewerth Stegdahl.

Revisorer har varit: Ulrika Wallin med Helene Quist-Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders von Zweibergk (sammankallande), Sten Renberg och Lars Arestrand valda vid föreningsstämman.

Vicevärdar har varit Lisbeth Jansson (50% t.o.m. 2023-04-30) och Tomas Wigrell (50% t.o.m. 2023-04-30, därefter 100% fr.o.m. 2023-05-01).

Representanter i HSB Norra Götaland fullmäktige har varit Göran Edvardsson med Siewerth Stegdahl som suppleant.

Övriga uppdrag:

- Miljösamordnare: Anders Gustafsson
- Brandskyddsansvarig: Anders Gustafsson
- Ansvarig underhållsplan: Jan Eriksson
- Fritidskommitté: Jan Eriksson, Anna Pilesjö och Siewerth Stegdahl
- Informationsansvarig: Christer Kylén /Britt-Louise Nord
- Uppföljningsansvarig: Christer Kylén/Britt-Louise nord

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-21. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Ny avgift för garageplats blir 330 kr/månad och ny avgift för parkeringsplats blir 165 kr/månad.

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 2023-04-28.

### Avtal

Föreningen har under året haft avtal med HSB Norra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning, trädgårdsskötsel samt jouravtal, RC Hisservice AB avseende hisservice, Caverion Sverige AB avseende dörrstängare, VänerEnergi avseende elnät, elavgifter och fjärrvärme samt Telenor avseende TV och bredband. Avtal finns även med Garageportexperten avseende service av garageportar och Vadsbolarm & Säkerhetstjänst AB avseende portsystem. Föreningen står inför stora investeringar och underhållsåtgärder kommande år. De kostnader som ökar är bl a stigande räntor, värme, el, vatten och avlopp samt sophämtning. Besparingar har under året gjorts bl a inom trädgårdsskötsel och hiss-inspektioner genom byte av leverantörer.

### Underhåll och investeringar under 2023:

- Fönsterrenovering av drygt 30 fönster, kostnad ca 562.000 kr.
- Samtliga tak förutom på hus 7 har rengjorts, renoverats och lösa plåtar har åtgärdats, kostnad ca 97.000 kr.
- Arbete med underhåll av balkonger. Arbetet kommer att pågå under flera år framöver.
- Ventilationsrengöring och OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll), kostnad ca 195.000 kr.
- En utemiljögrupp har bildats för samverkan med HSB kring trädgårdsskötseln.

### Föreningen planerar följande åtgärder under 2024:

- Ny papp kommer att läggas på hus 7.
- Spolning av samtliga avloppsstammar kommer att påbörjas efter årsskiftet.
- Fortsatt underhåll av balkonger.
- Fönsterrenoveringen kommer att avslutas.
- Elbilsladdning för bilar.
- Underhållsplanen revideras.
- Fortsatt renovering av hussocklarna kommer att genomföras.
- Gamla armaturer i källare och förråd kommer succesivt att bytas ut till nya armaturer med ledlampor.
- Kollektiv el med undermätning.

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

- Ljusskyltarna med husnumrering byts ut till nya med miljövänliga armaturer.
- Byte, alternativt relining av avloppsstammar med vägledning av genomförd besiktning.
- Lagning av balkongplattor och räcken med vägledning av genomförd besiktning.
- Byte av lägenhetsdörrar.
- Solceller monteras på taken.
- Löpande upprustning av tvättstugorna.
- Löpande ommålning samt byte av golvbrunnar i källaren.
- Nytt yttskikt på tak på hus 29 och 31.

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

- Ventilationskontroller (sker löpande vart 5:e år)
- Relining av avloppsrör
- Utbyte av takfläktar
- Fönsterbyte
- Renovering av fem tvättstugor
- Omläggning av samtliga tak
- Byte från oljepannor till fjärrvärme
- Ombyggnad av utemiljö mot Strandvägen samt inre gård
- Byte av kulvertdel
- Dränering av husgrunderna med Platonmatta
- Bytt ut sandlådor och tennisbana mot Boulebana
- Byte av hiss i hus 3, 5, 7 och 27
- Renovering av stenplattorna vid entréerna
- Ommålning av samtliga trapphus

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 179 och under året har det tillkommit 12 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

**Fritidsverksamhet och traditioner**

- Nationaldagsfirande med 65 deltagare.
- Flagghissning har genomförts för att uppmärksamma allmänna flaggdagar och särskilda händelser inom föreningen.
- Boulespel under sommarhalvåret.
- Golfmästerskap med 4 deltagare.
- Kortspel i föreningslokalen en gång i veckan.
- Måndagsfika en gång i månaden med ca 30 deltagare.
- Sommarfest med 80 deltagare.
- PUB-afton med ca 40 deltagare.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	211	140	119	161	166
Skuldsättning, kr/kvm	1 505	1 601	1 360	1 366	1 462
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 558	1 657	1 408	1 414	1 513
Räntekänslighet, %	2	3	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	178	161	160	145	148
Årsavgifter, kr/kvm	667	623	607	597	584
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	682	643	626	628	606
Nettoomsättning, tkr	8 123	7 584	7 458	7 473	7 214
Resultat efter finansiella poster, tkr	578	-686	270	126	895
Soliditet, %	35	32	37	35	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 373 580	0	0	1 373 580
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	630 325	0	0	630 325
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 945 567	0	387 778	2 333 345
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 949 472</b>	<b>0</b>	<b>387 778</b>	<b>4 337 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 550 089	-685 660	-387 778	5 476 651
Årets resultat, kr	-685 660	685 660	578 411	578 411
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 864 429</b>	<b>0</b>	<b>190 633</b>	<b>6 055 062</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 813 901</b>	<b>0</b>	<b>578 411</b>	<b>10 392 312</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 912 222 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	5 864 429
Årets resultat, kr	578 411
Reservation till underhållsfond, kr	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	912 222
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 055 062</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 055 062</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 123 309	7 584 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	70 094
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>8 123 309</b>	<b>7 654 188</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 390 706	-4 843 866
Underhåll enligt plan	Not 5	-912 222	-1 047 821
Övriga externa kostnader	Not 6	-428 434	-461 310
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-295 021	-324 808
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 023 118	-1 306 398
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-7 049 502</b>	<b>-7 984 204</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 073 807</b>	<b>-330 017</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 463	1 560
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 859	-357 203
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-495 396</b>	<b>-355 643</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>578 411</b>	<b>-685 660</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>			
Årets resultat		578 411	-685 660
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 300 000	-967 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		912 222	1 047 821
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>190 633</b>	<b>-604 838</b>



## BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## TILLGÅNGAR

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	27 166 243	28 189 362
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 166 243</b>	<b>28 189 362</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****27 166 743 28 189 862**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 079
Kundfordringar		0	8 276
Avräkningskonto HSB		1 985 079	1 923 816
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	167 867	164 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	232 977	300 240
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 385 923</b>	<b>2 399 233</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>500 000</b>	<b>0</b>

*Kassa och bank*

Kassa		9 231	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 231</b>	<b>0</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR****30 061 897 30 589 094**

## BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 373 580	1 373 580
Upplåtelseavgifter		630 325	630 325
Fond för yttre underhåll		2 333 345	1 945 567
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 337 250</u>	<u>3 949 472</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		5 476 651	6 550 089
Årets resultat		578 411	-685 660
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>6 055 061</u>	<u>5 864 429</u>

## Summa eget kapital

10 392 311 9 813 900

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 283 815	14 635 454
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>11 283 815</u>	<u>14 635 454</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		6 636 079	4 420 212
Medlemmarnas inre fond	Not 16	21 155	21 155
Leverantörsskulder		766 570	815 433
Aktuell skatteskuld	Not 17	26 040	19 965
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	6 915	5 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	929 012	857 397
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 385 771</u>	<u>6 139 740</u>

## Summa skulder

19 669 586 20 775 194

## SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 061 897 30 589 094

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 073 807	-330 017
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 023 118	1 306 398
	<u>2 096 925</u>	<u>976 382</u>
Erhållen ränta	15 463	1 560
Erlagd ränta	-510 859	-357 203
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 601 529</u>	<u>620 739</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	74 573	-111 646
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	30 164	-75 568
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>1 706 266</b></u>	<u><b>433 525</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-3 699 842
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-3 699 842</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 135 772	2 864 228
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-1 135 772</b></u>	<u><b>2 864 228</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>570 494</b>	<b>-402 089</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 923 816	2 325 905
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 494 310</u>	<u>1 923 816</u>
	<b>570 494</b>	<b>-402 089</b>

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och concernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd 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

Avskrivningstid på markanläggningar: 40 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.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	7 669 752	7 168 104
Hysesintäkt lokaler	174 256	162 852
Hysesintäkt garage och bilplatser	291 600	259 902
Hysesrabatter	-40 536	-37 884
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	6 351	4 800
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 628	4 901
Övriga primära intäkter och ersättningar	19 258	21 419
	<b>8 123 309</b>	<b>7 584 094</b>

**Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Försäkringsersättning	0	70 094
	<b>0</b>	<b>70 094</b>

**Not 4 DRIFTSKOSTNADER**

Reparationer	-334 440	-472 354
Uppvärmning	-1 454 487	-1 282 692
Vatten	-451 263	-437 520
Renhållning	-122 674	-139 011
TV, bredband, iptelefoni	-380 186	-379 612
Serviceavtal	-36 714	-21 505
Hissar serviceavtal & besiktning	-68 768	-266 717
Förvaltningskostnader	-960 924	-1 292 447
Försäkringar	-111 006	-96 864
Fastighetsskatt	-246 190	-236 390
Övriga driftskostnader	-8 240	-17 865
	<b>-4 390 706</b>	<b>-4 843 866</b>

**Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**

Underhåll övrigt	-912 222	-1 047 821
	<b>-912 222</b>	<b>-1 047 821</b>

**Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

Externt revisionsarvode	-16 800	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-253 947	-237 242
Föreningsverksamhet	-21 865	-17 920
Kontorsutrustning och -material	-16 970	-16 770
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 529	-23 100
Konsulter	0	-51 700
Förbrukningsinventarier	-19 313	-11 298
Medlemsavgifter HSB	-65 028	-62 463
Stämma och styrelse	-24 582	-22 317
Arrende, hyra, leasing	-2 400	-2 000
	<b>-428 434</b>	<b>-461 310</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>

**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvode till styrelsen	-146 639	-182 790
Vicevärdsarvode	-97 920	-91 059
Övriga arvoden	-9 000	-18 150
Revisionsarvode	-6 000	-3 000
Sociala avgifter	-35 462	-29 809
	<b>-295 021</b>	<b>-324 808</b>

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-847 240	-1 130 521
Markanläggningar	-175 878	-175 878
	<b>-1 023 118</b>	<b>-1 306 398</b>

2023-12-31 2022-12-31

## Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2058

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 602 592	36 345 900
Omklassificering	0	556 850
Årets utrangering byggnad	-370 700	0
Årets investering byggnader	0	3 699 842
Ingående anskaffningsvärde mark	639 500	639 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 035 116	7 035 116
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 906 508</b>	<b>48 277 208</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-19 048 067	-17 917 546
Årets utrangering byggnad	370 700	0
Årets avskrivningar byggnader	-847 240	-847 241
Justering avskrivningar byggnad tidigare år	0	-249 724
Justering avskrivningar styr & övervakning tidigare år	0	-33 556
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 039 780	-863 902
Årets avskrivningar markanläggningar	-175 878	-175 878
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 740 265</b>	<b>-20 087 846</b>

**Utgående redovisat värde 27 166 243 28 189 362**

Redovisade värden byggnader	20 707 285	21 554 525
Redovisade värden mark	639 500	639 500
Redovisade värden markanläggningar	5 819 458	5 995 336

**Fastighetsbeteckning:** Abborren 1 och 2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1965	82 000 000	27 000 000	109 000 000	109 000 000
Lokaler	1965	1 213 000	1 160 000	2 373 000	2 373 000
		<b>83 213 000</b>	<b>28 160 000</b>	<b>111 373 000</b>	<b>111 373 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	24 169 000	21 469 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 169 000</b>	<b>21 469 000</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	1 197 934	1 197 934
Utgående anskaffningsvärden	<u>1 197 934</u>	<u>1 197 934</u>
Ingående avskrivningar	-1 197 934	-1 197 934
Utgående avskrivningar	<u>-1 197 934</u>	<u>-1 197 934</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	167 867	164 822
	<u>167 867</u>	<u>164 822</u>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 977	300 240
	<u>232 977</u>	<u>300 240</u>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-01	500 000	0
			<u>500 000</u>	<u>0</u>



2023-12-31

2022-12-31

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,53%	2024-04-30	4 740 307	240 000
Stadshypotek AB		1,54%	2025-06-30	1 266 030	239 980
Stadshypotek AB		5,65%	2024-02-29	1 000 000	0
Stadshypotek AB		2,58%	2030-03-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB		4,10%	2027-06-30	603 097	172 312
Stadshypotek AB		4,26%	2026-10-30	2 640 000	110 000
Stadshypotek AB		4,63%	2026-10-30	1 840 000	40 000
Stadshypotek AB		3,86%	2025-12-30	444 440	93 500
Swedbank Hypotek AB		1,33%	2027-06-23	1 386 020	239 980
				<b>17 919 894</b>	<b>1 135 772</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**11 283 815**

Nästa års amortering av långfristig skuld

895 772

Lån som ska konverteras inom ett år

5 740 307

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**6 636 079**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,28%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 543 088

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

12 241 034

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

21 155

26 043

Uttag

0

-4 888

**21 155****21 155****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

26 040

19 965

**26 040****19 965****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

2 448

2 800

Arbetsgivaravgifter

833

817

Övriga kortfristiga skulder

3 634

1 961

**6 915****5 578**

2023-12-31 2022-12-31

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	54 787	51 964
Förutbetalda årsavgifter och hyror	761 950	691 983
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 275	113 450
	<b>929 012</b>	<b>857 397</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Göran Edvardsson.....  
Jan Eriksson.....  
Britt-Louise Nord.....  
Anders Gustafsson.....  
Anna Pilesjö.....  
Siewerth Stegdahl.....  
Göran Hellström.....  
Joakim Hjalmarsson

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

Ulrika Wallin  
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Karlsholme i Mariestad, org.nr. 766000-0592

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Karlsholme i Mariestad 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Bostadsrättsförening Karlsholme i Mariestad 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mariestad

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Wallin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**GÖRAN EDVARDSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 07:41:12



**ANDERS GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:14:45



**BRITT-LOUISE NORD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:26:13



**ANNA PILESJÖ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:54:31



**SIEWERTH STEGDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:19:26



**JAN ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:14:33



**JOAKIM HJALMARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:16:16



**GÖRAN HELLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:08:12



**ULRIKA WALLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:45:38



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 18:53:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ULRIKA WALLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:46:34



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 18:53:41



# 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.