



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kronan i Karlsborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kronan i Karlsborg med säte i Karlsborg org.nr. 766600-0794 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlsborg kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Uttern 1  | 1947-08-06   | 1948                 |

### 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 <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 5                       | lokaler (hyresrätt)                   | 238                      |
| 47                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2884                     |
| 2                       | lägenheter (hyresrätt)                | 165                      |
| <b>Totalt 54 objekt</b> |                                       | <b>3287</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 21 st 2 rok, 21 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll       |
|----------------------|------------|
| Leif Serrby          | Ordförande |
| Carina Thor          | Ledamot    |
| Åsa Pilenås Thernell | Ledamot    |
| Jesper Skogåker      | Ledamot    |
| Erik Sguazzero       | Ledamot    |
| Andreas Hagenfeldt   | Ledamot    |
| Albin Andersson      | Ledamot    |
| Nellie Stomberg      | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Thor.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Serrby, Carina Thor, Åsa Pilenås Thernell och Andreas Hagenfeldt.

Revisorer har varit: Erik Gagnehed vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Birgit Viberg (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 2023-03-22.

Under 2023 har fastigheterna tvättats samt målats om på framsidan + gavlar

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Takbyte, Relining av stammar, Fönsterbyte, Renovering av samtliga balkonger, Ny tvättstuga med tvättmaskiner torktummlare samt torkskåp installerat, Dörrbyte, Belysning samt ommålning i trapphus och källare, Värmeväxlare cirkulationspumpar utbyta, Asfalltering ny gårdsbelysning, Genomförda sen 2010-2022

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

Under 2024 kommer sotering av hushållssopor att iordningsställas, Ventilationsförbättringar i frisörssalongen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 varav 53 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55 varav 54 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 436   | 454   | 419   | 444   | 399   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 445   | 557   | 668   | 917   | 1 332 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 507   | 634   | 762   | 1 045 | 1 519 |
| Räntekänslighet, %                     | 1     | 1     | 1     | 1     | 2     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 179   | 161   | 176   | 147   | 150   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 799   | 787   | 780   | 772   | 761   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 88    | 89    | 89    | 89    | 85    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 794   | 780   | 767   | 761   | 784   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 609 | 2 565 | 2 520 | 2 503 | 2 578 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 018 | 1 268 | 1 018 | 629   | -203  |
| Soliditet, %                           | 73    | 66    | 53    | 36    | 22    |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 24 135                     | 0  | 0                         | 24 135                     |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 625 212                  | 0  | 577 585                   | 2 202 797                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 649 347</b>           | <b>0</b>   | <b>577 585</b>            | <b>2 226 932</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 336 338                  | 1 268 109  | -577 585                  | 2 026 863                  |
| Årets resultat, kr                    | 1 268 109                  | -1 268 109   | 1 018 293                 | 1 018 293                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 604 447</b>           | <b>0</b>   | <b>440 708</b>            | <b>3 045 156</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>4 253 794</b>           | <b>0</b>   | <b>1 018 293</b>          | <b>5 272 088</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 797 000 kr samt ianspråktagande skett med 219 415 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 604 448        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 018 293        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -797 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 219 415          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 045 156</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>3 045 156</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|  |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 2 609 147                | 2 565 148                |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>2 609 147</b>         | <b>2 565 148</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 3 | -923 522                 | -789 549                 |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -219 415                 | 0                        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -193 769                 | -158 108                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -104 333                 | -98 552                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -195 723                 | -224 922                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-1 636 762</b>        | <b>-1 271 130</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>972 385</b>           | <b>1 294 018</b>         |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 73 912                   | 7 183                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -28 004                  | -33 091                  |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>45 908</b>            | <b>-25 908</b>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>1 018 293</b>         | <b>1 268 109</b>         |

### TILLÄGGSUPPLYSNING

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Årets resultat                               |  | 1 018 293      | 1 268 109      |
| Reservering till fond för yttre underhåll    |  | -797 000       | -730 000       |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll |  | 219 415        | 0              |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b>   |  | <b>440 708</b> | <b>538 109</b> |

**BALANSRÄKNING**

|  |        | 2023-12-31              | 2022-12-31              |
|--|--------|-------------------------|-------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                         |                         |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                         |                         |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                         |                         |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 3 022 686               | 3 218 409               |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <u>3 022 686</u>        | <u>3 218 409</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                         |                         |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9  | 500                     | 500                     |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>500</u>              | <u>500</u>              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <u><b>3 023 186</b></u> | <u><b>3 218 909</b></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                         |                         |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                         |                         |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 1 037 723               | 977 356                 |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 10 | 50 922                  | 49 929                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 85 559                  | 46 512                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | <u>1 174 204</u>        | <u>1 073 797</u>        |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                         |                         |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 12 | 3 000 000               | 2 200 000               |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | <u>3 000 000</u>        | <u>2 200 000</u>        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <u><b>4 174 204</b></u> | <u><b>3 273 797</b></u> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <u><b>7 197 390</b></u> | <u><b>6 492 706</b></u> |

**BALANSRÄKNING**

|  |        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 24 135           | 24 135           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 202 797        | 1 625 212        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 226 932</b> | <b>1 649 347</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | 2 026 863        | 1 336 338        |
| Årets resultat                               |        | 1 018 293        | 1 268 109        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>3 045 156</b> | <b>2 604 448</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>5 272 088</b> | <b>4 253 795</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                  |                  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 483 500          | 1 462 914        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>483 500</b>   | <b>1 462 914</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 979 414          | 366 752          |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 14 | 41 308           | 41 308           |
| Leverantörsskulder                           |        | 173 128          | 113 021          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 15 | 7 994            | 3 513            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 239 958          | 251 403          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 441 802</b> | <b>775 997</b>   |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>1 925 302</b> | <b>2 238 911</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>7 197 390</b> | <b>6 492 706</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 972 385                  | 1 294 018                |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 195 723                  | 224 922                  |
|   | <u>1 168 108</u>         | <u>1 518 939</u>         |
| Erhållen ränta  | 73 912                   | 7 183                    |
| Erlagd ränta  | -28 004                  | -33 091                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>1 214 016</u>         | <u>1 493 031</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -40 040                  | -18 398                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 53 143                   | -20 225                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <u>1 227 119</u>         | <u>1 454 408</u>         |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -366 752                 | -366 752                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u>-366 752</u>          | <u>-366 752</u>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>860 367</b>           | <b>1 087 656</b>         |
| Likvida medel vid årets början  | 3 177 356                | 2 089 700                |
| Likvida medel vid årets slut  | <u>4 037 723</u>         | <u>3 177 356</u>         |
|   | <b>860 367</b>           | <b>1 087 656</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 koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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: 15 - 100 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.

#### 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.

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.

|  | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--|--|--|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                     |  |  |
| Årsavgifter bostäder                             | 2 248 680                              | 2 215 404                              |
| Hysesintäkt bostäder                             | 141 420                                | 139 332                                |
| Hysesintäkt lokaler                              | 100 884                                | 99 512                                 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser                | 30 550                                 | 32 000                                 |
| Hysesintäkt övrigt                               | 0                                      | -242                                   |
| Årsavgift TV/bredband/iptelefoni                 | 56 145                                 | 55 575                                 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                      | 27 969                                 | 17 241                                 |
| Övriga intäkter och ersättningar                 | 3 499                                  | 6 326                                  |
|  | <b>2 609 147</b>                       | <b>2 565 148</b>                       |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                     |  |  |
| Reparationer                                     | -16 979                                | -1 323                                 |
| El   | -54 718                                | -54 159                                |
| Uppvärmning                                      | -411 862                               | -373 892                               |
| Vatten   | -122 693                               | -102 520                               |
| Renhållning                                      | -36 536                                | -35 636                                |
| Bevakningskostnader                              | -7 883                                 | -7 190                                 |
| TV, bredband, iptelefoni                         | -64 800                                | -61 740                                |
| Förvaltningskostnader                            | -104 005                               | -53 847                                |
| Försäkringar                                     | -39 540                                | -34 503                                |
| Fastighetsskatt                                  | -63 342                                | -63 342                                |
| Övriga driftskostnader                           | -1 164                                 | -1 397                                 |
|  | <b>-923 522</b>                        | <b>-789 549</b>                        |
| <b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>               |  |  |
| Underhåll övrigt                                 | -219 415                               | 0                                      |
|  | <b>-219 415</b>                        | <b>0</b>                               |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>            |  |  |
| Externt revisionsarvode                          | -11 700                                | -10 686                                |
| Övriga förvaltningskostnader                     | -123 518                               | -123 461                               |
| Konsulter  | -33 606                                | 0                                      |
| Medlemsavgifter HSB                              | -24 945                                | -23 961                                |
|  | <b>-193 769</b>                        | <b>-158 108</b>                        |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>       |  |  |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda. |  |  |
| Arvode till styrelsen                            | -31 200                                | -30 100                                |
| Vicevärdsarvode                                  | -48 000                                | -48 000                                |
| Övriga arvoden                                   | -4 724                                 | -1 500                                 |
| Övriga personalkostnader                         | -2 100                                 | -1 040                                 |
| Revisionsarvode                                  | -4 000                                 | -4 000                                 |
| Sociala avgifter                                 | -14 309                                | -12 412                                |
| Utbildning                                       | 0                                      | -1 500                                 |
|  | <b>-104 333</b>                        | <b>-98 552</b>                         |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                       |  |  |
| Byggnader  | -195 723                               | -224 922                               |
|  | <b>-195 723</b>                        | <b>-224 922</b>                        |

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Värdet utgörs av anskaffningsutgiften                       |                   |                   |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2049              |                   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 8 673 023         | 8 673 023         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 60 312            | 60 312            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>8 733 335</b>  | <b>8 733 335</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                   |                   |
| Ingående avskrivningar byggnader                            | -5 514 926        | -5 290 004        |
| Årets avskrivningar byggnader                               | -195 723          | -224 922          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>      | <b>-5 710 649</b> | <b>-5 514 926</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>3 022 686</b>  | <b>3 218 409</b>  |
| Redovisade värden byggnader                                 | 2 962 374         | 3 158 097         |
| Redovisade värden mark                                      | 60 312            | 60 312            |

**Fastighetsbeteckning:** Uttern 1

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1950    | 14 600 000        | 4 954 000        | 19 554 000        | 19 554 000        |
| Lokaler           |         | 337 000           | 131 000          | 468 000           | 468 000           |
|                   |         | <b>14 937 000</b> | <b>5 085 000</b> | <b>20 022 000</b> | <b>20 022 000</b> |

| Ställda säkerheter              | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning            | 6 700 000        | 6 700 000        |
| varav i eget förvar             | 0                | 0                |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>6 700 000</b> | <b>6 700 000</b> |

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto         | 46 460        | 45 467        |
| Övrig skattefordran | 4 462         | 4 462         |
|                     | <b>50 922</b> | <b>49 929</b> |

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 85 559        | 46 512        |
|   | <b>85 559</b> | <b>46 512</b> |

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                     | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|---------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placering HSB 3 mån | 3,55%     | 2024-01-01 | 1 500 000        | 1 200 000        |
| Placering HSB 6 mån | 3,20%     | 2024-01-01 | 1 500 000        | 1 000 000        |
|                     |           |            | <b>3 000 000</b> | <b>2 200 000</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut  | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|---|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Swedbank Hypotek AB   | 2,04%     | 2024-03-25 | 379 414          | 116 752                 |
| Swedbank Hypotek AB   | 1,44%     | 2024-09-25 | 550 000          | 200 000                 |
| Swedbank Hypotek AB   | 1,51%     | 2025-09-25 | 533 500          | 50 000                  |
|   |           |            | <b>1 462 914</b> | <b>366 752</b>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del              |           |            |                  | <b>483 500</b>          |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                   |           |            |                  | 50 000                  |
| Lån som ska konverteras inom ett år                         |           |            |                  | 929 414                 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld              |           |            |                  | <b>979 414</b>          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                          |           |            |                  | 1,62%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                |           |            |                  | 1 467 008               |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år |           |            |                  | 0                       |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                          |           |            |                  | Nej                     |

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Ingående värde | 41 308        | 41 308        |
|                | <b>41 308</b> | <b>41 308</b> |

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Personalens källskatt       | 2 526        | 2 490        |
| Arbetsgivaravgifter         | 1 610        | 1 023        |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 858        | 0            |
|                             | <b>7 994</b> | <b>3 513</b> |

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 198            | 247            |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 226 747        | 240 470        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 013         | 10 686         |
|   | <b>239 958</b> | <b>251 403</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Albin Andersson

.....  
Andreas Hagenfeldt

.....  
Carina Thor

.....  
Erik Sguazzero

.....  
Jesper Skogåker

.....  
Leif Serrby

.....  
Åsa Pilenås Thernell

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

Erik Gagnehed  
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kronan i Karlsborg, org.nr. 766600-0794

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kronan i Karlsborg 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 HSB Bostadsrättsförening Kronan i Karlsborg 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlsborg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Gagnehed  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**LEIF SERRBY**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 12:05:41



**JESPER SKOGÅKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:38:38



**ÅSA PILENÅS THERNELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:50:34



**CARINA THOR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:11:26



**ANDREAS HAGENFELDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 12:19:07



**ALBIN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:45:20



**ERIK TOR BRENNIO SGUAZZERO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 00:27:14



**ERIK GAGNEHED**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:37:17



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 22:45:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ERIK GAGNEHED**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:38:12



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 22:45:18



# 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.