



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hedenhus i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hedenhus i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 769602-1984 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Athena 4	1998-02-24	1990 och 1991

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	p-platser	0
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 378
64	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	153
Totalt 287 objekt		11 531

Föreningens lägenheter fördelas på:

28 st	2 rok	67 m2
46 st	3 rok	81 m2
14 st	4 rok	96 m2
28 st	4 rok	105,5 m2
12 st	5 rok	122 m2



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annelie Sundqvist	Ordförande	2018-06-20	
Leif Yngström	Ledamot	2007-05-29	
Mats Wickholm	Ledamot	2022-06-01	
Helena Wistrand	HSB Ledamot	2019-05-28	
Kenth Eriksson	Ledamot	2008-05-26	
Anders Magnusson	Ledamot	2017-05-22	2023-05-31
Karin Thörnholm	Ledamot	2021-06-17	
Jan Hermez	Ledamot	2018-06-20	2023-05-31
Linn Dure	Ledamot	2023-05-31	
Marcus Gustavsson	Ledamot	2023-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annelie Sundqvist, Mats Wickholm och Kenth Eriksson. Karin Thörnholm väljer att avgå vid kommande föreningsstämma, vilket betyder att ett fyllnadsval på 1 år behöver beslutas.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Leif Yngström, Mats Wickholm, Kenth Eriksson och Annelie Sundqvist.

Revisorer har varit: Anna-Greta Söderberg-Löw vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Håkan Löw (sammankallande), Kenneth Sundqvist samt Katarina Bergström, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Gollners Fastighetsservice – Stefan Gollner

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Leif Yngström med Karin Thörnholm och Mats Wickholm som suppleanter

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-11-23. Där behandlades förslag till nya stadgar. På extrastämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Nästa beslut tas på årsstämman 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 77 028 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 200 000 kr. Föreningen har ett lån som ska villkorsändras 2024-09-30.

Styrelsen bedömer att det kommer att finnas behov av mindre höjningar av månadsavgifterna de närmaste åren med hänsyn tagen till världsläget samt det nationella läget.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Fjärrvärmeväxlare
2015	Asfaltering samtliga vägar
2016	Målning alla fasader
2017	Nya garageportar
2018	Lekyta/utegym
2019	Tak
2020	Nya altandörrar
2023	Aggregatbyte

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-28.

Föreningen har under året genomfört löpande beskärning av buskar och träd, byte av föreningens träplank, målning av täcklister/plåtlister samt övriga löpande underhållsåtgärder.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen och flera stora underhållsåtgärder är genomförda under de senaste åren. Föreningen har en mycket bra underhållsstatus på sina fastigheter.

Föreningen har under året investerat i nya aggregat i föreningen för ett totalbelopp på 5 875 550 kr.

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

Rensning av avloppsledningar och målning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 189 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

Under året har delar av styrelsen deltagit på bostadsrättsjuridik utbildningar med inriktning på medlemskap och förverkande samt fördelning av underhållsansvar och styrelsens ansvar.

Under året har föreningen haft en städdag på våren och en på hösten. Tomten har träffat föreningens barn i december på en mycket uppskattad julaktivitet.

Ett antal Hedenhusblad har under året distribuerats i medlemmarnas brevlådor, annan information har även kontinuerligt/vid behov satts upp på anslagstavlor vid våra soprum och vid expeditionen. Föreningen har en sluten Facebookgrupp för föreningens medlemmar. Facebookgruppen används som ett komplement till övriga kommunikationskanaler. Föreningen har även en hemsida www.hedenhus.se. Hemsidan innehåller löpande matnyttig information till våra medlemmar, vad gäller t ex

policies, regler och annan boendeinformation.

Föreningen har även en mailadress brfhedenhus@comhem.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	307	327	372	392	398
Skuldsättning, kr/kvm	6 680	6 784	6 882	6 953	7 013
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 770	6 875	6 974	7 047	7 107
Räntekänslighet, %	9	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	46	53	44	45	48
Årsavgifter, kr/kvm	764	749	749	749	749
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	804	789	787	790	785
Nettoomsättning, tkr	9 267	9 096	9 106	9 304	9 057
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 245	2 063	338	-64	1 421
Soliditet, %	16	15	9	9	9

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). I årsavgiften ingår vatten, bredband och Tv. Boende tecknar eget avtal om el och uppvärmning.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår vatten, bredband och Tv. Boende tecknar eget avtal om el och uppvärmning.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	639 998	0	0	639 998
Underhållsfond, kr	5 170 676	0	478 135	5 648 811
S:a bundet eget kapital, kr	5 810 674	0	478 135	6 288 809
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 663 778	2 062 594	-478 135	7 248 238
Årets resultat, kr	2 062 594	-2 062 594	1 245 153	1 245 153
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 726 372	0	767 018	8 493 391
S:a eget kapital, kr	13 537 046	0	1 245 153	14 782 200

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 870 000 kr samt ianspråktagande skett med 391 865 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	7 726 372
Årets resultat, kr	1 245 153
Reservation till underhållsfond, kr	-870 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	391 865
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 493 390

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 493 390

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 267 364	9 095 992
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	28 438	22 206
Summa rörelseintäkter		9 295 802	9 118 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 343 801	-4 181 306
Planerat underhåll	Not 5	-391 865	-303 449
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-271 547	-224 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 904 649	-1 399 346
Summa rörelsekostnader		-6 911 863	-6 108 100
Rörelseresultat		2 383 939	3 010 098
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	216 104	24 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 354 890	-972 053
Summa finansiella poster		-1 138 786	-947 503
Årets resultat		1 245 153	2 062 594
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-870 000	-880 000
Disposition underhållsfond		391 865	303 449
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-478 135	-576 551
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		767 019	1 486 043

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	53 873 878	49 700 381
Mark	Not 11	27 695 000	27 695 000
Markanläggningar	Not 12	1 012 981	1 215 577
		<u>82 581 859</u>	<u>78 610 958</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	0	1 059 209
		<u>0</u>	<u>1 059 209</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>82 581 859</u>	<u>79 670 167</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	-1 200	4 800
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 140 943	7 789 820
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	237 313	145 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>267 847</u>	<u>230 388</u>
		<u>4 644 903</u>	<u>8 170 835</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	1 088 513	0
Kassa och bank	Not 17	5 145 299	5 065 120
Summa omsättningstillgångar		<u>10 878 716</u>	<u>13 235 955</u>
Summa tillgångar		<u>93 460 575</u>	<u>92 906 122</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		639 998	639 998
Underhållsfond		5 648 811	5 170 676
		<u>6 288 809</u>	<u>5 810 674</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 248 238	5 663 778
Årets resultat		1 245 153	2 062 594
		<u>8 493 391</u>	<u>7 726 373</u>
Summa eget kapital		<u>14 782 200</u>	<u>13 537 047</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	71 428 000	59 978 000
		<u>71 428 000</u>	<u>59 978 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	5 600 000	18 250 000
Leverantörsskulder		334 673	94 859
Aktuell skatteskuld		68 952	45 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 246 749	1 000 547
		<u>7 250 374</u>	<u>19 391 075</u>
Summa skulder		<u>78 678 374</u>	<u>79 369 075</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>93 460 574</u>	<u>92 906 122</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 245 153	2 062 594
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 904 649	1 399 346
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 149 803	3 461 940
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-122 945	67 875
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	509 299	-94 939
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 536 156	3 434 876
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 875 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 875 550	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 200 000	-1 125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-1 125 000
Årets kassaflöde	-3 539 394	2 309 876
Likvida medel vid årets början	13 914 149	11 604 273
Likvida medel vid årets slut	10 374 756	13 914 149

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %

Markanläggningar 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 34 285 501 kr. (34 285 501 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 689 104	8 518 825
Hyror	627 604	591 760
Övriga intäkter	21 956	43 787
Bruttoomsättning	9 338 664	9 154 372
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-3 680
Hyresbortfall	-71 300	-54 700
	9 267 364	9 095 992
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	28 438	0
Återbäring försäkringsbolag	0	22 206
	28 438	22 206
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	818 915	788 201
Reparationer	420 978	287 233
El	137 068	157 610
Uppvärmning	38 947	35 096
Vatten	348 727	415 025
Sophämtning	339 597	253 837
Övriga avgifter	467 663	552 228
Förvaltningskostnader	455 141	513 392
Fastighetsavgift	1 148 943	1 119 150
Övriga driftskostnader	167 821	59 532
	4 343 801	4 181 306
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	49 611	0
Underhåll enligt plan	342 254	303 449
	391 865	303 449
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	165 971	155 407
Vicevärdsarvode	37 500	0
Övriga arvoden	12 900	8 000
Revisorsarvode	6 714	6 449
Löner och andra ersättningar	0	7 000
Sociala kostnader	48 462	47 144
	271 547	224 000
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 386 724	1 196 749
Restvärdesavskrivning	315 329	0
Markanläggningar	202 596	202 597
	1 904 649	1 399 346
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	212 081	24 389
Ränteintäkter skattekonto	4 020	161
Övriga finansiella intäkter	3	0
	216 104	24 550
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 354 628	972 053
Övriga finansiella kostnader	262	0
	1 354 890	972 053

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	69 177 134	69 177 134
Årets nyanskaffning	5 875 550	0
Årets utrangering	-1 393 251	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 659 433	69 177 134
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 476 753	-18 280 004
Årets utrangering	1 077 922	0
Årets avskrivningar	-1 386 724	-1 196 749
Utgående avskrivningar	-19 785 555	-19 476 753
Bokfört värde	53 873 878	49 700 381
Taxeringsvärde för Athena 4 i Örebro. Värdeår 1990-1991.		
Byggnad - bostäder småhus	104 618 000	104 618 000
	104 618 000	104 618 000
Mark - bostäder småhus	58 496 000	58 496 000
	58 496 000	58 496 000
Taxeringsvärde totalt	163 114 000	163 114 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	27 695 000	27 695 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 695 000	27 695 000
Bokfört värde	27 695 000	27 695 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 025 965	2 025 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 025 965	2 025 965
Ingående ackumulerade avskrivningar	-810 388	-607 791
Årets avskrivningar	-202 596	-202 597
Utgående avskrivningar	-1 012 984	-810 388
Bokfört värde	1 012 981	1 215 577
Not 13 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 059 209
	0	1 059 209

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-1 200	4 800			
		-1 200	4 800			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	237 313	145 827			
		237 313	145 827			
Not 16	Kortfristiga placeringar					
	Kortfristig placering	1 088 513	0			
Not 17	Kassa och bank					
	Bankkonto	5 145 299	5 065 120			
		5 145 299	5 065 120			
Not 18	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	639 998	5 170 676	5 663 778	2 062 594
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				2 062 594	-2 062 594
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-391 865	391 865	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			870 000	-870 000	
	Årets resultat					1 245 153
	Belopp vid årets slut	0	639 998	5 648 811	7 248 238	1 245 153
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	387400	0,75%	2024-09-30	4 400 000	0
	Stadshypotek AB	412670	0,86%	2025-03-01	16 400 000	0
	Stadshypotek AB	475941	0,97%	2026-03-01	9 147 500	310 000
	Stadshypotek AB	475942	0,97%	2026-03-01	2 923 000	300 000
	Stadshypotek AB	475943	0,97%	2026-03-01	7 672 500	90 000
	Stadshypotek AB	536152	1,62%	2027-03-01	19 435 000	300 000
	Stadshypotek AB	604033	4,27%	2028-03-01	17 050 000	200 000
					77 028 000	1 200 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				71 428 000	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					71 028 000
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				136 284 200	136 284 200
	Summa ställda säkerheter				136 284 200	136 284 200
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 200 000	18 250 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 400 000	0
					5 600 000	18 250 000
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				823 631	735 547
	Upplupna räntekostnader				110 799	74 490
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				312 319	190 510
					1 246 749	1 000 547

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Örebro, 2024		
Digitalt signerad av		
Annelie Sundqvist	Leif Yngström	Kenth Eriksson
Karin Thörnholm	Linn Dure	Marcus Gustavsson
Mats Wickholm	Helena Wistrand	
Revisionsberättelsen är digitalt signerad av		
Anna-Greta Söderberg-Lööv	Theodor Lönnman	
Av stämman vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hedenhus i Örebro, org.nr. 769602-1984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hedenhus i Örebro för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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



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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hedenhus i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Greta Söderberg-Lööv
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANNELIE SUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:40:44



MATS WICKHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:39:40



LINN DURE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 16:48:49



LEIF YNGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:57:31



HELENA WISTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 10:36:16



KARIN THÖRNHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 20:46:48



KENTH ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:49:50



MARCUS GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:33:44



ANNA-GRETA SÖDERBERG-LÖÖW

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:39:49



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:06:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA-GRETA SÖDERBERG-LÖÖW

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:41:55



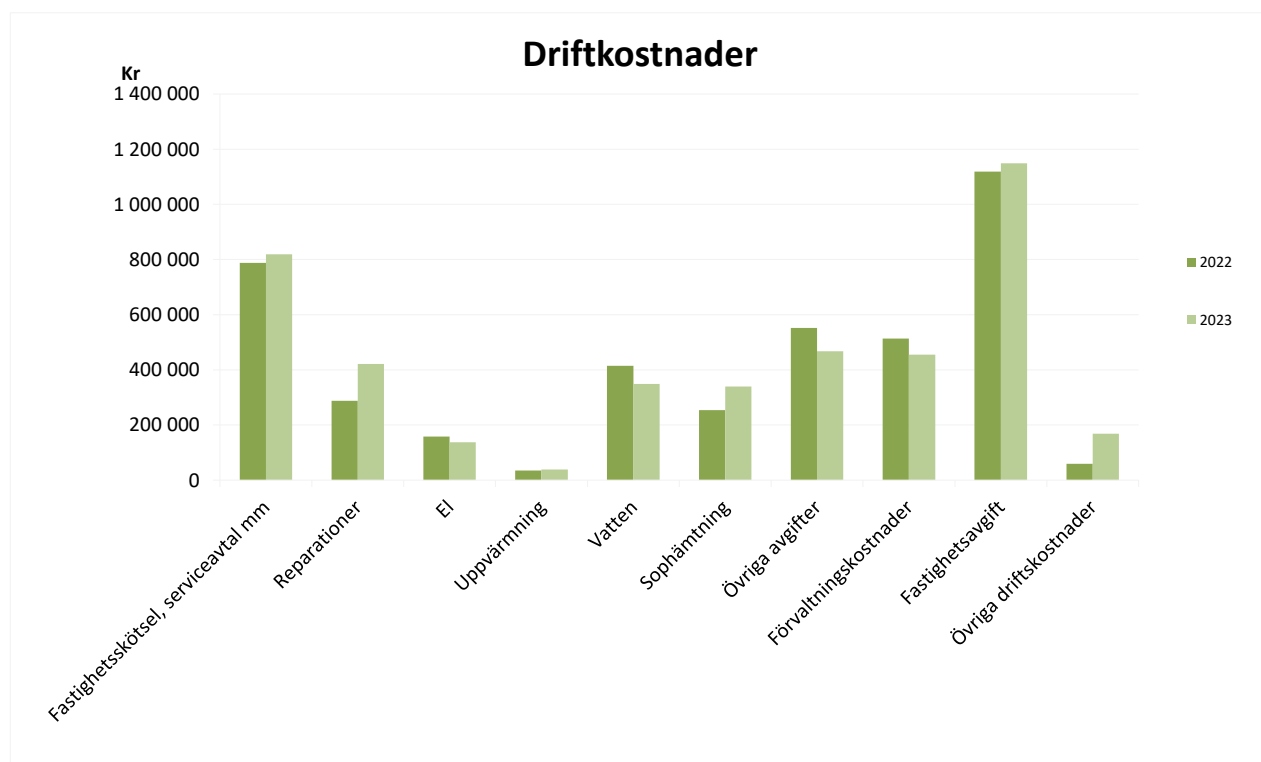
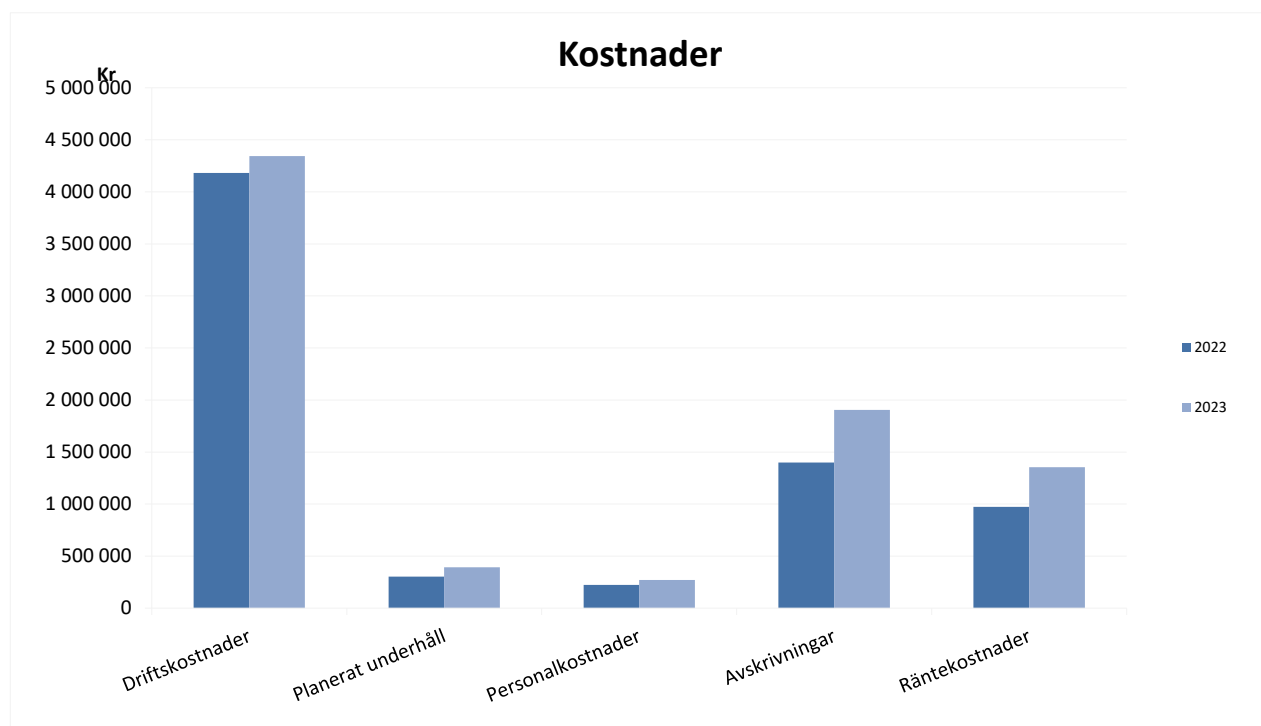
THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:09:00



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Hedenhus i Örebro



307

KR/KVM

SPARANDE



6680

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



9%

RÄNTEKÄNSLIGHET



46

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



764

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 307 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 6680 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 9%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 46 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 764 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Brf Hedenhus i Örebro

År 2024-2028

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.

Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2024	2025	2026	2027	2028
Avgiftsförändring	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB MälarDalarna har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2024	Rensning avloppsledningar, byte laddbox, löpande underhåll samt mindre åtgärder	1 828 641
2025	Byte tvättmaskiner, rensning ventkanaler, trädbeskärning samt mindre åtgärder	245 781
2026	Trädbeskärning, löpande underhåll m.m.	164 530
2027	Målning, trädbeskärning, rensning avlopp och löpande underhåll	7 571 710
2028	Byte panel bastu, trädbeskärning och löpande underhåll m.m.	209 780

Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- ☐ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt av konsult.
- ☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- ☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- ☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2024	2025	2026	2027	2028
Låneränta på omsatta lån, bunden ränta	4 %	4 %	3 %	3 %	3 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2024	2025	2026	2027	2028
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2024	2025	2026	2027	2028
Underkonto, Swedbank	2,93 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Länsförsäkringar Bank	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek AB	17 200 000	2023-03-01	1,54 %	4,27 %	Bunden 5 år
Stadshypotek AB	19 960 000	2022-03-01	1,37 %	1,62 %	Bunden 5 år

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1990/91	128	11 378 kvm	153 kvm

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- ☒ Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

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 föreningsstämmans 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.