



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Klöver i Norsborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Klöver i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4183 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Klövern 1	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1973
Klövern 2	Botkyrka Kommun	10 år	2024-07-01	1974
Klövern 3	Botkyrka Kommun	10 år	2024-07-01	1975
Klövern 7	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1974
Klövern 11	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1973
Hallunda 4:23	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1974

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
444	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 124
4	lägenheter (hyresrätt)	220
4	lokaler (hyresrätt)	566
52	garageplatser	0
292	p-platser	10
Totalt 796 objekt		27 920

Föreningens lägenheter fördelas på: 72 st 1 rok, 249 st 2 rok, 96 st 3 rok, 31 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Natalia Juntunen	Ordförande	2021-05-31	
Lars Molin	Ledamot	2016-05-16	
Hilkka Heinonen	Ledamot	2016-05-16	2023-05-28
Sofia Farial Rizkallah	Ledamot	2022-05-19	
Eric Ramtri	Ledamot	2016-05-16	
Marijana Stankovic	Ledamot	2021-05-31	
Henrik Borg	Ledamot	2021-05-31	
Yessir Al-Akashi	Ledamot	2022-07-17	
Firas Danil	Ledamot	2019-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Natalia Juntunen, Yessir Al-Akashi, Lars Mohlin och Eric Ramtri.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marijana Stankovic, Natalia Juntunen, Yessir Al-Akashi och Firas Danil.

Revisorer har varit: Tomas Erlandsson med Blagojce Kasapovski som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Rami Leipälä (sammankallande) och Lilian Saliba, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +9% 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 under september månad 2022.

Underhåll och investeringar

För verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Botkyrka kommun begärde en omreglering av föreningens tomträttsavgäld, för fastigheterna Klöver 1 och 11 under år 2021. Höjningen innebar en 58,8% ökning från den nu gällande tomträttsavgälden. Föreningen har inte godtagit höjningen och har bestridit den i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt med hjälp av jurister på HSB. Föreningen har dock sedan tidigare budgeterat för en motsvarande höjning. Nacka tingsrätt meddelade en dom till föreningens fördel. Tingsrättens dom överklagades av Botkyrka kommun till Svea hovrätt, som gick på kommunens linje och fastställde Botkyrka kommuns höjning.

Styrelsen har överklagat domen till Högsta domstolen där ärendet fortfarande pågår. Mellanskillnaden av tidigare tomträttsavgäld och kommunens begärda tomträttsavgäld är i år kostnadsförd som en avsättning för perioden 2022-10-01--2023-12-31, se not 8.

Under 2023 har Botkyrka kommun begärt omreglering av föreningens två andra fastigheter, Klöver 2 och 3. Föreningen har bestridit även denna höjning och ärendet handläggs vid Nacka tingsrätt.

Styrelsen har tagit fram planer på mer omfattande upprustning av föreningens mark och trädgård efter stambytet. Åtgärderna planeras att genomföras under 2024.

Föreningen har varit återhållsam med att göra investera i nya projekt på grund av det rådande ekonomiska läget och de höga räntorna. Bland annat hade styrelsen planerat att investera i ett projekt att installera laddstolpar för elbilar, men projektet har pausats i avvaktan på bättre ekonomiskt läge och lägre räntor.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 250 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
	Port skyddsrum	4.800.000 kr

Styrelsen diskuterar kontinuerligt en långsiktig underhållsplan. Eventuella förändringar skulle kunna förekomma på de ovanstående åtgärderna.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 944 kr/m² bostadsrättslägenhetsyta. Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 9 % och styrelsen beslöt därför att höja årsavgifterna fr.o.m. 2024-01-01. Förklaringen till den avvikande höjningen beror till stora delar på omvärldsbilden med allt svagare ekonomi, inflation och högre räntekostnader.

I och med att föreningen upphandlade ett nytt elavtal under år 2022, som träder ikraft år 2023, har elpriset, även det mot bakgrund av världsbilden med kriget i Ukraina och den strypta eltilförseln till Europa, påverkat föreningens prissättning av elen för medlemmarna. Föreningen som har haft ett mycket förmånligt pris tidigare har inför 2023 behövt höja priset kraftigt. Styrelsen har efter 6 månaders utvärdering under 2023 beslutat att sänka priset på elen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 212 196 169 kr. Under året har föreningen amorterat 2 078 734 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 102 år.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god. Händer det inget oförutsett, som föreningen inte råder över, räknar vi med måttliga avgiftshöjningar även i framtiden. Styrelsen har tidigare på informationsmöten och med hjälp av informationsbladet på anslagstavlor och hemsidan, informerat samtliga boende om de beräknade avgiftshöjningarna. Beträffande avgiftshöjningar förväntas avgiften enligt prognosen att höjas med 3% under år 2025. Vi ser ständigt över våra kostnader i föreningen för att kunna bibehålla en sund ekonomi.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Eventuella räntehöjningar är alltid en risk för fastighetsägare samt höjda taxor på förbrukningar. Föreningen har i och med stambytet lånat ca 135 000 000 kr. En ökning av räntan kommer i framtiden att drabba föreningen hårdare än vad det tidigare har gjort, men föreningen har budgeterat för ett något högre ränteläge.

Proplatt har efter avslutat stambytesprojekt yrkat på högre ersättning på grund av ökade materialkostnader föranlett av krig och det ekonomiska läget i världen. Styrelsen har bestridit deras yrkande. Proplatt vidhåller sitt yrkande och det finns en risk att Proplatt driver ärendet vidare till domstol.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal Ändamål

2000 Installation av bredband
2001 Fasad och balkongarbeten
2002 Fasad och balkongarbeten
2005 Ombyggnad av komplementhusen
2006 Ombyggnad av komplementhusen
2009 Individuell el mätning
2010 Lokaler görs om till lägenheter
2011 Lås och bokningssystem
2013 Ombyggnad av fasader
2014 Ombyggnad av fasader
2015 Ombyggnad av fasader
2015 Renovering av garage
2017 Nedgrävning av sopbehållare
2017 Nya Hissar
2018 Nya Hissar
2021 Stambyte
2022 Stambyte
2022 Trapphusmålning
2023 Stambyte

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

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 250 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

Årtal	Ändamål
2023-2024	Portar skyddsrum 4 800 000 kr

Styrelsen diskuterar kontinuerligt en långsiktig underhållsplan. Eventuella förändringar skulle kunna förekomma på de ovanstående åtgärderna.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
HSB Södertörn	Mark och fastighetsskötsel
Anticimex/Ocab	Skadedjursbekämpning
Telge Energi	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband och telefoni
Tele2	TV
IF	Fastighetsförsäkringar
HSB Södertörn	Snöröjning
P-Service	Parkeringar
Securitas	Jour

Kiwa Hissbesiktning
BST AB Systematiskt brandskyddsarbete

Det gemensamma elavtalet genom HSB Södertörn har upphandlats på nytt. Föreningen har fått ett nytt elavtal genom Telge Energi från och med början av 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 545 och under året har det tillkommit 40 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 549.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	195	197	198	147	186
Skuldsättning, kr/kvm	7 603	7 495	6 124	3 336	3 377
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 806	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	7	4	4
Energikostnad, kr/kvm	278	246	252	234	246
Årsavgifter, kr/kvm	944	876	850	825	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 094	953	922	897	884
Nettoomsättning, tkr	29 640	26 420	25 744	25 028	24 659
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8	-1 611	2 917	506	1 806
Soliditet, %	10	10	12	19	19

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. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången.

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. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

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.

Styrelsens kommentar

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, ökade räntekostnader på föreningens lån samt avsättning för tomträttsavgäld, se not 8. I och med stambytet ökar belåningen och avgifter kommer justeras ytterligare därefter. Målsättningen är ett positivt kassaflöde över tid.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 9%.

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	367 700	0	0	367 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 616 900	0	0	3 616 900
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 181 922	0	988 211	8 170 133
S:a bundet eget kapital, kr	11 166 522	0	988 211	12 154 733
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 184 273	-1 611 281	-988 211	12 584 781
Årets resultat, kr	-1 611 281	1 611 281	-8 357	-8 357
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 572 992	0	-996 568	12 576 424
S:a eget kapital, kr	24 739 514	0	-8 357	24 731 157

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 435 000 kr samt ianspråktagande skett med 446 789 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	13 572 992
Årets resultat, kr	-8 357
Reservation till underhållsfond, kr	-1 435 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	446 789
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 576 424

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 576 424

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	29 640 289	26 603 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	899 531	0
Summa Rörelseintäkter		30 539 820	26 603 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 090 954	-19 846 658
Övriga externa kostnader	Not 5	-822 970	-638 356
Personal och arvoden	Not 6	-530 586	-597 026
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 617 483	-4 675 422
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-383 945	-115 724
Summa Rörelsekostnader		-25 445 938	-25 873 186
Rörelseresultat		5 093 882	730 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167 128	39 159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 269 367	-2 380 526
Summa Finansiella poster		-5 102 239	-2 341 367
Resultat efter finansiella poster		-8 357	-1 611 281
Resultat före skatt		-8 357	-1 611 281
Årets resultat		-8 357	-1 611 281

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	221 684 125	226 290 552
Inventarier och installationer	Not 10	48 026	59 082
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	6 498 790	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		228 230 941	226 349 634

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

228 231 441

226 350 134

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		805 811	401 462
Övriga kortfristiga fordringar		8 512 491	11 079 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 407 500	1 684 818
Summa Kortfristiga fordringar		10 725 802	13 166 032

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	9 618 714	4 381 269
Summa Kassa och bank		9 618 714	4 381 269

Summa Omsättningstillgångar

20 344 516

17 547 301

Summa Tillgångar

248 575 957

243 897 435

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 984 600	3 984 600
Fond för yttre underhåll	8 170 133	7 181 922
Summa Bundet eget kapital	12 154 733	11 166 522

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 584 781	15 184 273
Årets resultat	-8 357	-1 611 281
Summa Fritt eget kapital	12 576 424	13 572 992

Summa Eget kapital

24 731 157 24 739 514

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	Not 15 4 280 104	0
Summa Avsättningar	4 280 104	0

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 121 102 943	136 375 744
Summa Långfristiga skulder	121 102 943	136 375 744

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	91 093 226	72 818 195
Leverantörsskulder	1 702 496	3 814 086
Skatteskulder	55 259	41 023
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 1 199 337	1 108 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 4 411 435	5 000 349
Summa Kortfristiga skulder	98 461 753	82 782 177

Summa Skulder

223 844 800 219 157 921

Summa Eget kapital och skulder

248 575 957 243 897 435

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	5 093 882	730 086
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 617 483	4 675 422
Övriga justeringar	4 280 104	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	8 897 587	4 675 422
Erhållen ränta	167 128	39 159
Erlagd ränta	-5 059 182	-2 242 363

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-967 343	81 143
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 805 640	-4 588 116
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 772 983	-4 506 973

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 326 432 **-1 304 669**

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 498 790	-60 495 446
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 498 790	-60 495 446

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 002 230	38 267 324
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 002 230	38 267 324

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	1 829 872	-23 532 791
Likvida medel vid årets början	15 353 485	38 886 276
Likvida medel vid årets slut	17 183 356	15 353 485

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	23403 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 660 596	23 760 072
	Hyror bostäder	205 680	147 409
	Hyror lokaler	236 976	213 780
	Hyror garage och parkeringsplatser	864 679	852 604
	Hyror förbrukningsbaserad	2 489 225	1 168 397
	Hyror övrigt	0	25 600
	Övriga primära intäkter	250 368	435 409
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	29 707 524	26 603 271
	Hysesbortfall	-67 235	0
	<i>Summa</i>	-67 235	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	29 640 289	26 603 271
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	832 739	0
	Övriga sekundära intäkter	66 792	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	899 531	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 756 440	-2 666 462
	Snö och halk-bekämpning	-483 000	-315 042
	Reparationer	-742 629	-682 700
	Planerat underhåll	-446 789	-2 442 572
	Försäkringsskador	-563 972	-507 409
	EI	-3 097 046	-2 231 304
	Uppvärmning	-3 791 140	-3 472 937
	Vatten	-861 600	-1 153 051
	Sophämtning	-971 765	-903 868
	Fastighetsförsäkring	-686 210	-609 030
	Kabel-TV och bredband	-896 254	-890 433
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-760 183	-728 893
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 984 687	-1 929 317
	Tomträttsavgäld	-1 043 400	-1 043 400
	Övriga driftkostnader	-5 839	-270 240
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 090 954	-19 846 658

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 228	-21 438
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-125 807	-88 277
	Administrationskostnader	-139 404	-54 201
	Extern revision	-26 875	-26 000
	Konsultkostnader	-149 311	-98 641
	Medlemsavgifter	-251 895	-225 560
	Föreningsverksamhet	-65 761	-122 049
	Övriga förvaltningskostnader	-58 690	-2 190
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-822 970	-638 356
Not 6	Personal och arvoden	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personal och arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-369 451	-429 282
	Övriga arvoden	-50 545	-24 040
	Sociala avgifter	-110 590	-118 216
	Övriga personalkostnader	0	-25 488
	<i>Summa Personal och arvoden</i>	-530 586	-597 026
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 496 129	-4 554 069
	Avskrivning på markanläggning	-110 298	-110 298
	Avskrivningar på inventarier	-11 056	-11 056
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-4 617 483	-4 675 422
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-115 724
	Tomträttsavgäld i tvist (mellanskillnad av 2022-10-01--2023-12-31)	-383 945	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-383 945	-115 724

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	268 166 084	145 246 276
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 915 375	1 915 375
	Årets investeringar	0	60 611 170
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-2 196 880
	Omklassificeringar	0	64 505 518
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	270 081 459	270 081 459
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-43 790 907	-41 207 698
	Årets avskrivningar	-4 606 427	-4 664 367
	Återförda avskrivningar	0	2 081 157
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-48 397 334	-43 790 908
	<i>Byggnader</i>	221 684 125	226 290 551
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	193 000 000	193 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 625 000	3 625 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	81 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 365 000	1 365 000
	<i>Summa</i>	278 990 000	278 990 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	216 266 600	216 266 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	216 266 600	216 266 600
Not 10	Inventarier och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	210 409	210 409
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	210 409	210 409
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-151 327	-140 271
	Årets avskrivningar	-11 056	-11 056
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-162 383	-151 327
	<i>Inventarier och installationer</i>	48 026	59 082
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	6 498 790	0
	Omklassificering till byggnad	0	-64 505 518
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 498 790	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 407 500	1 684 818
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 407 500	1 684 818
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	9 618 714	4 381 269
	<i>Summa Kassa och bank</i>	9 618 714	4 381 269
Not 15	Övriga avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga avsättningar</i>		
	Övriga avsättningar	4 280 104	0
	<i>Summa Övriga avsättningar</i>	4 280 104	0

Övriga avsättningar består av tomträttsavgäld i tvist 383 945 kr, pågående arbete Proplatt i tvist 3 700 815 kr och Humidus i tvist 195 344 kr. Summa 4 280 104 kr.

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,98%	2024-03-01	6 407 800	64 400
Stadshypotek AB	4,35%	2027-03-01	13 381 746	134 828
Stadshypotek AB	4,98%	2024-01-02	12 106 822	281 000
Stadshypotek AB	4,98%	2024-03-01	17 844 748	180 252
Stadshypotek AB	4,98%	2024-02-02	13 091 356	132 236
Stadshypotek AB	4,29%	2026-09-30	17 790 800	180 160
Stadshypotek AB	3,06%	2027-06-01	19 700 000	200 000
Stadshypotek AB	1,24%	2026-12-30	24 500 000	250 000
Stadshypotek AB	0,71%	2025-07-30	32 742 474	114 456
Stadshypotek AB	0,7%	2024-03-30	32 092 500	330 000
Stadshypotek AB	1,07%	2024-06-01	9 550 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,57%	2025-09-25	8 567 641	55 000
Swedbank Hypotek AB	4,57%	2025-09-25	4 420 282	60 000
			212 196 169	2 082 332

Långfristig del	120 108 499
Nästa års amortering av långfristig skuld	994 444
Lån som ska konverteras inom ett år	91 093 226
Kortfristig del	92 087 670
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 082 332
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 329 328
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Ja

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	4 800	5 300
Momsskuld	26 301	24 061
Källskatt	41 972	65 050
Inre fond	934 386	978 234
Övriga kortfristiga skulder	191 879	35 879
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 199 337	1 108 524

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 576 494	2 245 405
Upplupna räntekostnader	450 467	240 282
Övriga upplupna kostnader	1 384 474	2 514 662
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 411 435	5 000 349

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Klöver i Norsborg, org.nr. 716416-4183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Klöver i Norsborg 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 Klöver i Norsborg 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Erlandsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

NATALIA JUNTUNEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:27:27



ERIC RAMTRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 13:11:08



HENRIK BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:42:36



MARIJANA STANKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:41:36



LARS MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 17:51:31



SOFIA FARIAL RIZKALLAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:41:58



FIRAS DANIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:09:47



YESSIR AL-AKASHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:59:08



TOMAS ERLANDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:25:11



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:24:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TOMAS ERLANDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:27:33



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:24:10



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.