



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Göken i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Göken i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 718500-1224 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Katrineholm kommun med adress Fortunagatan 1, 3 och 5:

| Fastighet     | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|--------------|----------------------|
| Hämplingen 20 | 1965-02-09   | 1972 och 1973        |

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 61                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4370                     |
| 51                       | garageplatser                         | 0                        |
| 1                        | lokaler (hyresrätt)                   | 72                       |
| 4                        | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 117 objekt</b> |                                       | <b>4442</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 7 st 1 rum och kök
- 20 st 2 rum och kök
- 28 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök

Samtliga platser administreras av vicevärden. Lokalen används som föreningslokal.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn               | Roll        | Fr.o.m.    |
|--------------------|-------------|------------|
| Tommy Skoogh       | Ordförande  | 2023-05-30 |
| Christina Simonsen | Ledamot     | 2022-06-14 |
| Per Borgström      | Ledamot     | 2022-06-14 |
| Camilla Björling   | Ledamot     | 2023-05-30 |
| Johan Krüger       | HSB Ledamot | 2023-05-30 |
| Andreas Arklöv     | Ledamot     | 2023-05-30 |
| Sara Haidar        | Ledamot     | 2023-05-30 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Skoogh, Christina Simonsen och Per Borgström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Andreas Arklöv, Christina Simonsen, Tommy Skoogh och Sören Elbrand.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Inger Kylestorp, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Carina Hedsköld (sammanställande), Gunvor Orest Olsson och Roland Carlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningen har utsett Tommy Skoogh som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Camilla Björling som suppleant.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-12-01.

## Underhåll

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan som upprättades 2023-09-12 och löper fram till 2072. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

## Övrig föreningsinformation

- Boulespel under utomhussäsong en till två gånger i veckan
- Gårdsfest arrangerades den 5 augusti med drygt 40 personer
- Adventsfika arrangerades den 10 december med 21 personer

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål  |
|-------|--|
| 2014  | Relining av stammar  |
| 2014  | Gårdsbelysning nya LED lampor  |
| 2015  | Byte av armaturer i trapphus och källare   |
| 2017  | Byte av värmeväxlare   |
| 2018  | Byte av fjädrar till garageporten  |
| 2019  | Målning källargångar   |
| 2019  | Byte av armaturer  |
| 2019  | Byte av vattenmätarkonsol  |
| 2020  | Byte av lekutrustning  |
| 2021  | Byte av takpapp, takplåtar, balkongplåtar skärmtak ovanför garage  |
| 2022  | Två laddboxar installerade, renovering av trappor utomhus  |
| 2023  | Installation av kodlås på samtliga 8 portar, Byte av 2 fjädrar på 2 garageportar, Åtgärd för vattendränering på utvändiga trappor, Lekplatsbesiktning utförd av behörig besiktningsman, Byggnad för div. redskapsförvaring målad, Byte av företag för fastighetsskötsel fr. JKE till Katrineholms fastighetsservice. |

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör  | Avtalstyp                                    |
|---|--|
| HSB Södermanland<br>Katrineholms<br>fastighetsservice | Ekonomisk förvaltning                        |
| Cirkelstäd  | Trädgårdsskötsel & snöröjning inkl. sandning |
| Utsikt  | Städning                                     |
| Navic Energipartner                                   | Kabel-tv                                     |
| Sörmland vatten                                       | Funktionsavtal, undercentral                 |
| Tekniska verken                                       | Vatten och avlopp, sophämtning               |
| Waybler   | Källsortering, fjärrvärme och el             |
|   | Laddboxleverantör                            |

Sören Elbrand har varit vicevärd.

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

| Årtal | Ändamål   |
|-------|---|
| 2024  | OVK-Besiktning, Sockelputs inklusive lagning på samtliga hus, Föreningslokal helmålning |
| 2024  | Omläggning av asfalt på innergården, byte av tvättmaskin, målning carport in och utsida |
| 2025  | Balkongplatta lagning samt skärmtak ovan balkong  |
| 2026  | Målning pergola, vikportar aluminium komplett byte                                      |
| 2027  | Fasadtvätt, plåtfasad   |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | *2020 | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 60    | 83    | 60    | 0     | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 509   | 550   | 581   | 384   | 414   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 517   | 559   | 590   | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 1     | 1     | 1     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 213   | 199   | 206   | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 507   | 485   | 486   | 457   | 457   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94    | 96    | 95    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 530   | 497   | 502   | 497   | 504   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 314 | 2 204 | 2 216 | 2 208 | 2 237 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -50   | 43    | 26    | 156   | 96    |
| Soliditet, %                           | 59    | 58    | 57    | 63    | 63    |

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

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

#### Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror till stor del på höga räntekostnader samt större underhållsarbeten. Föreningen höjde årsavgiften med 3% från och med 2024-01-01 och har under 2023 ett positivt kassaflöde.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|-------------------------|---|------------------------|-------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                         |   |                        |                         |
| Inbetalade insatser, kr               | 307 600                 | 0   | 0                      | 307 600                 |
| Underhållsfond, kr                    | 2 587 227               | 0   | 26 292                 | 2 613 519               |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 894 827</b>        | <b>0</b>  | <b>26 292</b>          | <b>2 921 119</b>        |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                         |   |                        |                         |
| Balanserat resultat, kr               | 2 119 603               | 43 362  | -26 292                | 2 136 673               |
| Årets resultat, kr                    | 43 362                  | -43 362   | -50 199                | -50 199                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 162 965</b>        | <b>0</b>  | <b>-76 491</b>         | <b>2 086 474</b>        |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>5 057 792</b>        | <b>0</b>  | <b>-50 199</b>         | <b>5 007 593</b>        |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 162 000 kr samt ianspråktagande skett med 135 708 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

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

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 162 965        |
| Årets resultat, kr                                  | -50 199          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -162 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 135 708          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 086 474</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>2 086 474</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|   | 1          |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 313 672                         | 2 203 667                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 38 403                            | 4 995                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 352 075</b>                  | <b>2 208 662</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 4          | -1 681 638                        | -1 519 270                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -160 635                          | -150 282                          |
| Underhåll enligt plan                             | 6          | -135 708                          | -97 500                           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 7          | -147 505                          | -119 338                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -181 900                          | -227 261                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 307 386</b>                 | <b>-2 113 651</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>44 689</b>                     | <b>95 011</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 319                               | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -95 207                           | -51 649                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-94 888</b>                    | <b>-51 649</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-50 199</b>                    | <b>43 362</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-50 199</b>                    | <b>43 362</b>                     |



| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 8          | 7 829 692         | 8 011 592         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 9          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>7 829 692</b>  | <b>8 011 592</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 10         | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>7 830 192</b>  | <b>8 012 092</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 329               | 0                 |
| Övriga fordringar                              |            | 3 589             | 3 949             |
| Avräkningskonto HSB Södermanland               |            | 585 566           | 568 869           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 11         | 70 908            | 64 818            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>660 392</b>    | <b>637 636</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>660 392</b>    | <b>637 636</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>8 490 584</b>  | <b>8 649 728</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                                     | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |            |                   |                   |
| Insatser   |            | 307 600           | 307 600           |
| Fond för yttre underhåll                                 |            | 2 613 519         | 2 587 227         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |            | <b>2 921 119</b>  | <b>2 894 827</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |            | 2 136 673         | 2 119 603         |
| Årets resultat   |            | -50 199           | 43 362            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |            | <b>2 086 474</b>  | <b>2 162 965</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |            | <b>5 007 593</b>  | <b>5 057 792</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 12, 13     | 1 490 637         | 1 489 242         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |            | <b>1 490 637</b>  | <b>1 489 242</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 14         | 769 400           | 954 545           |
| Leverantörsskulder                                       |            | 190 489           | 97 598            |
| Aktuella skatteskulder                                   |            | 9 492             | 5 222             |
| Övriga skulder   | 15         | 619 891           | 573 419           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 16         | 403 082           | 471 910           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |            | <b>1 992 354</b>  | <b>2 102 694</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |            | <b>8 490 584</b>  | <b>8 649 728</b>  |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                              | <b>Not</b> | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | <b>1</b>   | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |            |                    |                    |
| Resultat efter finansiella poster                     |            | -50 199            | 43 362             |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet   |            | 181 900            | 227 261            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>              |            | <b>131 701</b>     | <b>270 623</b>     |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b> |            |                    |                    |
| Förändring av kundfordringar                          |            | -329               | 1 235              |
| Förändring av kortfristiga fordringar                 |            | -5 730             | -61 659            |
| Förändring av leverantörsskulder                      |            | 92 891             | -34 298            |
| Förändring av kortfristiga skulder                    |            | -18 087            | 19 196             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       |            | <b>200 446</b>     | <b>195 097</b>     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |            |                    |                    |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar      |            | 0                  | -74 375            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       |            | <b>0</b>           | <b>-74 375</b>     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |            |                    |                    |
| Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut       |            | -183 750           | -135 078           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      |            | <b>-183 750</b>    | <b>-135 078</b>    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                               |            | <b>16 696</b>      | <b>-14 356</b>     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                 |            |                    |                    |
| Likvida medel vid årets början                        |            | 568 869            | 583 225            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                   |            | <b>585 565</b>     | <b>568 869</b>     |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 71 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 2 363 988 kronor.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                              | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
|                              | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Årsavgifter                  | 2 097 072          | 1 997 124          |
| Avgiftsbortfall              | 0                  | -45                |
| Hyrer                        | 199 200            | 181 250            |
| Hysesbortfall                | -7 200             | -8 550             |
| Intäkter konsumtionsavgift   | 120 291            | 123 816            |
| Övriga intäkter              | 9 035              | 12 576             |
| Avsättning inre fond         | -104 724           | -102 504           |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 313 674</b>   | <b>2 203 667</b>   |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|   | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
|   | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar | 860                | 0                  |
| Övriga ersättningar och intäkter              | 37 543             | 4 995              |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>           | <b>38 403</b>      | <b>4 995</b>       |

**Not 4 Driftskostnader**

|   | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
|   | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Reparation, förbrukningsmaterial mm         | 7 476              | 5 285              |
| Löpande underhåll                           | 79 036             | 51 668             |
| Elavgifter                                  | 222 860            | 202 531            |
| Uppvärmningsavgifter                        | 483 309            | 461 387            |
| Vatten och avlopp                           | 239 753            | 218 177            |
| Sophämtning                                 | 95 817             | 82 539             |
| Försäkringar                                | 57 175             | 52 462             |
| Kabel-TV/bredband                           | 27 344             | 25 064             |
| Fastighetsskötsel                           | 354 148            | 313 110            |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 111 979            | 107 709            |
| Övriga kostnader                            | 2 742              | 16 441             |
| Kundbonus                                   | 0                  | -17 103            |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>1 681 639</b>   | <b>1 519 270</b>   |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Revisionsarvoden                               | 11 000             | 1 932              |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 111 836            | 106 032            |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 0                  | 800                |
| Konsultarvoden                                 | 1 124              | 0                  |
| Medlemsavgift HSB                              | 19 250             | 19 250             |
| Möteskostnader                                 | 2 512              | 2 889              |
| Fritidsverksamhet                              | 2 386              | 332                |
| Överlåtelseavgift                              | 3 938              | 7 228              |
| Pantförskrivningsavgift                        | 2 100              | 4 813              |
| Representation, avdragsgill                    | 142                | 600                |
| Kreditupplysning                               | 709                | 135                |
| Kontorsmaterial och trycksaker                 | 4 304              | 3 923              |
| Inkassokostnader                               | 1 334              | 2 348              |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>160 635</b>     | <b>150 282</b>     |

**Not 6 Underhåll enligt plan**

|                                    | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                    | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Underhåll enligt plan              | 135 708            | 97 500             |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>135 708</b>     | <b>97 500</b>      |

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

|  | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Arvode styrelse                            | 70 300             | 51 900             |
| Arvode vicevärd                            | 42 000             | 31 500             |
| Arvode föreningsvald revisor               | 2 500              | 2 500              |
| Övriga arvoden                             | 7 725              | 10 500             |
| Sociala avgifter                           | 21 980             | 16 015             |
| Övriga personalkostnader                   | 3 000              | 6 923              |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>147 505</b>     | <b>119 338</b>     |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2093.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1973.

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 12 120 322        | 12 045 947        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 597 000           | 597 000           |
| Årets investeringar                             |                   | 74 375            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>12 717 322</b> | <b>12 717 322</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 705 730        | -4 501 970        |
| Årets avskrivningar                             | -181 900          | -203 760          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 887 630</b> | <b>-4 705 730</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>7 829 692</b>  | <b>8 011 592</b>  |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder               | 28 000 000        | 28 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                | 609 000           | 609 000           |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                  | 9 800 000         | 9 800 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                   | 896 000           | 896 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                    | <b>39 305 000</b> | <b>39 305 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Hämplingen 20

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|   | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 324 556         | 324 556         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>324 556</b>  | <b>324 556</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan              | -324 556        | -301 055        |
| Årets avskrivning enligt plan                   | 0               | -23 501         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-324 556</b> | <b>-324 556</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 70 908        | 64 818        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>70 908</b> | <b>64 818</b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut  | Räntesats<br>% | Konv datum | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|---|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek  | 5,45           | 2024-02-02 | 510 000                  | 612 000                  |
| Stadshypotek  | 4,67           | 2028-03-01 | 242 295                  | 268 545                  |
| Stadshypotek  | 1,83           | 2024-12-30 | 188 400                  | 216 900                  |
| Stadshypotek  | 4,42           | 2025-09-30 | 1 000 000                | 1 000 000                |
| Stadshypotek  | 2,87           | 2027-03-30 | 319 342                  | 346 342                  |
|   |                |            | <b>2 260 037</b>         | <b>2 443 787</b>         |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut        |                |            | -624 400                 | -809 545                 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              |                |            | -145 000                 | -145 000                 |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                |            | <b>1 490 637</b>         | <b>1 489 242</b>         |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

|   |           |
|---|-----------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till    | 580 000   |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 1 535 037 |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                                 | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar  | 5 032 000        | 5 032 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>5 032 000</b> | <b>5 032 000</b> |



**Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 769 400        | 954 545        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>   | <b>769 400</b> | <b>954 545</b> |

**Not 15 Övriga skulder**

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Personalens källskatt                    | 25 477         | 16 020         |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 17 610         | 11 094         |
| Övriga kortfristiga skulder              | 0              | 108            |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond     | 576 804        | 546 197        |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>619 891</b> | <b>573 419</b> |

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 546 197        | 533 420        |
| Uttag under året        | -74 117        | -89 727        |
| Avsättning              | 104 724        | 102 504        |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>576 804</b> | <b>546 197</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 5 390          | 3 869          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 195 701        | 188 472        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 201 990        | 279 569        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>403 081</b> | <b>471 910</b> |

Årsredovisningen för HSB Brf Göken i Katrineholm med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har skrivits under digitalt.

Tommy Skoogh  
Ordförande

Sara Haidar  
Ledamot

Johan Krüger  
Ledamot

Andreas Arklöv  
Ledamot

Per Borgström  
Ledamot

Christina Simonsen  
Ledamot

Camilla Björling  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats och skrivits under digitalt

Inger Kylestorp  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Göken i Katrineholm, org.nr. 718500-1224

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Katrineholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Kylestorp  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**TOMMY SKOOGH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 00:34:51



**SARA HAIDAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 20:34:22



**JOHAN KRÜGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 19:33:16



**ANDREAS ARKLÖV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:54:07



**PER BORGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 20:52:19



**CHRISTINA SIMONSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 20:01:03



**CAMILLA BJÖRLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:55:53



**INGER KYLESTORP**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:37:16



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:12:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**INGER KYLESTORP**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:38:18



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:13:36



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.