



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tombolan i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tombolan i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769630-0966 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|--------------|----------------------|
| Ombudsmannen 48 | 2018-01-01 | 2017 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2024-02-29.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 78 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5918 |
| 59 | garageplatser | 1244 |
| 8 | p-platser | 0 |
| Totalt 145 objekt | | 7162 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 31 st 2 rok, 33 st 3 rok, 10 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|--------------------------------|--------------|-------------|----------|--|
| Linköping Ombudsmannen GA:7 | G:A | 717917-9549 | 33 / 100 | Innergård med grönyta, Lekplatser, Gångvägar mm |
| Linköping Ombudsmannen GA:6 | G:A | 717917-9549 | 1 / 6 | Bullerplank |
| Linköping Ombudsmannen S:1 | Samfällighet | 717917-9549 | 1 | Park |
| Linköping Ombudsmannen S:2 | Samfällighet | 717917-9549 | 20 | Bostadsanknuten rekreation och parkering |

Totalt 4 objekt



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|------------------|------------|------------|------------|
| Gunnar Monsén | Ordförande | 2019-05-15 | |
| Stig Thander | Ledamot | 2019-05-15 | |
| Gunnar Betnér | Ledamot | 2019-05-15 | |
| Erik Mårdh | Ledamot | 2020-05-26 | |
| EwaBritt Sundlöf | Ledamot | 2019-05-15 | |
| Björn Salqvist | Ledamot | 2023-05-08 | |
| Inger Kannerstål | Ledamot | 2019-05-15 | |
| Lena Tengvall | Ledamot | 2023-05-08 | |
| Sanna Ejdedal | Ledamot | 2019-05-15 | 2023-05-15 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stig Thander, Erik Mårdh, Ewa-Britt Sundlöf samt Gunnar Betnér.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stig Thander, Gunnar Betnér och Gunnar Monsén.

Revisorer har varit: Rickard Andersson med Rolf Alselius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Patric Kronstrand (sammankallande), Jan-Peter Karlsson, Rudolf Hauer samt Mario Kienzler, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 54 medlemmar varav 33 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-19. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var stadgeändring.

Stämman beslutade att godkänna de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-02.

1. 5-årsbesiktning genomfördes i juni med ett antal punkter kvar att åtgärda varav de flesta åtgärdades under hösten.
2. Ombalansering av fläktsystemet utfördes under några veckor med gott resultat. (garantiåtgärd)
3. På den nya dräneringen, husens västra sida, lades nytt gräs för att förbättra miljön och underlätta gräsklippning.
4. Utökad digitalisering av styrelsearbete och andra funktioner.

5. Grundvattenpumpar i garaget behövde bytas ut på grund av driftstopp.
6. Ny spegel i garageinfart för att underlätta kurvtagning.
7. Omsättning av lägenheter, 5 överlåtelser har gjorts. Genomsnittligt pris var 38497:- / m², vilket innebär en ökning på 11.9% sedan 2018, men en minskning på 7.3% sedan 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2020 | Montering av takrännor, östra sidan. |
| 2021 | Montering av takrännor, entréer och tak på västra sidan. Byggt nytt extra cykelförråd i garaget. |
| 2022 | Garagevägg, tätning. Nya fönsterspärrar. Dränering, västra sidan. Monterat nya laddstolpar. Nödbelysningar förbättrades. |
| 2023 | Byte låssystem |

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

| Årtal | Ändamål |
|-------|---------------------------------------|
| 2024 | Låssystem, 20', , OVK besiktning, 52' |
| 2025 | inget planerat |
| 2026 | inget planerat |
| 2027 | Låssystem, 20', OVK besiktning, 52' |
| 2028 | Träpanel, trä, strykning, 289' |

Årets resultat

Årets resultat uppgick till - 1 174 915 kr. I och med att föreningen är relativt nybyggd är ett negativt resultat väntat under de första åren då kostnaderna för avskrivningar är höga. De höga avskrivningskostnaderna påverkar resultatet men inte föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde har dock varit negativt under året till följd av att man amorterar av ett lån på 2 miljoner kronor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 11 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 267 | 241 | 255 | 260 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 168 | 6 564 | 6 680 | 7 184 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 7 465 | 7 943 | 8 084 | 8 694 |
| Räntekänslighet, % | 12 | 13 | 13 | 14 |
| Energikostnad, kr/kvm | 110 | 112 | 88 | 85 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 648 | 616 | 616 | 610 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 74 | 78 | 80 | 80 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 721 | 651 | 636 | 633 |
| Nettoomsättning, tkr | 5 027 | 4 593 | 4 536 | 4 519 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 175 | -1 381 | -1 406 | -1 250 |
| Soliditet, % | 82 | 81 | 81 | 80 |

* Nyckeltalen skiljer sig gentemot tidigare presenterat utfall då föreningen 2023 korrigerat totalytan och även inkluderat garageytan, vilket inte preciserats tidigare år. Berörda nyckeltal har därav räknats om för att ge en mer representativ bild av föreningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 177 540 000 | 0 | 0 | 177 540 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 30 665 000 | 0 | 0 | 30 665 000 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 162 263 | 0 | 109 869 | 272 133 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 208 367 263 | 0 | 109 869 | 208 477 133 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -4 267 046 | -1 381 157 | -109 869 | -5 758 072 |
| Årets resultat, kr | -1 381 157 | 1 381 157 | -1 174 915 | -1 174 915 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -5 648 203 | 0 | -1 284 784 | -6 932 987 |
| S:a eget kapital, kr | 202 719 060 | 0 | -1 174 915 | 201 544 146 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 204 000 kr samt ianspråktagande skett med 94 131 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -5 648 203 |
| Årets resultat, kr | -1 174 915 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -204 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 94 131 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -6 932 987 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -6 932 987 |

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 | 5 027 077 | 4 584 665 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 137 700 | 76 510 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 5 164 777 | 4 661 176 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 010 717 | -1 907 394 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -94 131 | -114 150 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -563 118 | -425 068 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -130 498 | -136 116 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -2 996 032 | -2 990 021 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -5 794 497 | -5 572 749 |
| RÖRELSERESULTAT | | -629 719 | -911 573 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 61 609 | 17 159 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -606 645 | -486 583 |
| Övriga finansiella poster | Not 9 | -160 | -160 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -545 196 | -469 584 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 174 915 | -1 381 157 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 244 416 942 | 247 406 412 |
| Inventarier och installationer | Not 11 | 58 511 | 65 073 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 244 475 453 | 247 471 485 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 12 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 244 475 953 | 247 471 985 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 938 | 2 792 |
| Avräkningskonto HSB | | 704 875 | 999 695 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 83 920 | 32 174 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 73 231 | 76 101 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 862 964 | 1 110 762 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 15 | 1 400 000 | 2 000 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 1 400 000 | 2 000 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 262 964 | 3 110 762 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 246 738 917 | 250 582 747 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 177 540 000 | 177 540 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 30 665 000 | 30 665 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 272 133 | 162 263 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>208 477 133</u> | <u>208 367 263</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -5 758 072 | -4 267 046 |
| Årets resultat | | -1 174 915 | -1 381 157 |
| <i>Summa ansamlad förlust</i> | | <u>-6 932 987</u> | <u>-5 648 203</u> |
| Summa eget kapital | | <u>201 544 146</u> | <u>202 719 061</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | <u>26 894 392</u> | <u>29 565 156</u> |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>26 894 392</u> | <u>29 565 156</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 17 281 980 | 17 444 032 |
| Leverantörsskulder | | 306 236 | 342 111 |
| Aktuell skatteskuld | Not 17 | 87 332 | 43 050 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 | 31 002 | 3 953 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 593 829 | 465 384 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>18 300 379</u> | <u>18 298 530</u> |
| Summa skulder | | <u>45 194 771</u> | <u>47 863 686</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>246 738 917</u> | <u>250 582 747</u> |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | -629 719 | -911 573 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 2 996 032 | 2 990 021 |
| | <u>2 366 313</u> | <u>2 078 448</u> |
| Erhållen ränta | 61 609 | 15 117 |
| Erlagd ränta | -606 645 | -487 198 |
| Övriga poster | -160 | -160 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>1 821 117</u> | <u>1 606 207</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -47 021 | -3 507 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 163 900 | 108 165 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>1 937 996</u> | <u>1 710 866</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | -65 624 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>-65 624</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -2 832 816 | -832 816 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-2 832 816</u> | <u>-832 816</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -894 820 | 812 426 |
| Likvida medel vid årets början | 2 999 695 | 2 187 268 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>2 104 874</u> | <u>2 999 694</u> |
| | -894 820 | 812 427 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|--|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 00 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10 - 20 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 10 år |

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--|--|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 3 832 212 | 3 646 117 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 688 460 | 620 860 |
| Hysesintäkt övrigt | 21 200 | 20 200 |
| Konsumtionsavgift vatten | 64 511 | 65 729 |
| Konsumtionsavgift el | 383 760 | 216 912 |
| Försäljning egenproducerad el | 104 | 0 |
| Övriga intäkter i verksamheten | 100 | 0 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 1 195 | 2 942 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 21 634 | 20 029 |
| Skattereduktion förnybar el | 73 | 0 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 13 828 | -8 124 |
| | 5 027 077 | 4 584 665 |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Försäkringsersättning | 19 400 | 62 379 |
| Elstöd | 107 381 | 0 |
| Medlemsbonus | 10 919 | 14 131 |
| | 137 700 | 76 510 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -78 642 | -177 786 |
| El | -351 189 | -401 124 |
| Uppvärmning | -319 406 | -302 777 |
| Vatten | -118 527 | -98 454 |
| Renhållning | -151 711 | -136 790 |
| TV, bredband, iptelefoni | -221 667 | -217 476 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -40 050 | -25 806 |
| Förvaltningskostnader | -251 860 | -224 760 |
| Försäkringar | -104 335 | -97 412 |
| Fastighetsskatt | -43 050 | -43 050 |
| Övriga driftskostnader | -330 280 | -181 958 |
| | -2 010 717 | -1 907 394 |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll övrigt | -94 131 | -114 150 |
| | -94 131 | -114 150 |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -13 015 | -11 735 |
| Övriga förvaltningskostnader | -318 392 | -212 412 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -13 861 | -24 345 |
| Föreningsverksamhet | -5 122 | 0 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | 0 | -1 096 |
| Förbrukningsinventarier | -11 652 | 0 |
| Medlemsavgifter HSB | -31 200 | -31 200 |
| Samfällighets- och gemensamanläggning | -160 578 | -133 808 |
| Stämman och styrelse | -9 300 | -10 472 |
| | -563 118 | -425 068 |

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | | |
| Arvode till styrelsen | -103 450 | -101 850 |
| Övriga arvoden | -5 900 | -8 650 |
| Revisionsarvode | -3 450 | -3 950 |
| Sociala avgifter | -15 598 | -17 008 |
| Utbildning | -2 100 | -4 659 |
| | -130 498 | -136 116 |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -2 989 470 | -2 989 470 |
| Installationer och inventarier | -6 562 | -551 |
| | -2 996 032 | -2 990 021 |
| Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER | | |
| Aviavgifter | -160 | -160 |
| | -160 | -160 |

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2139

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 200 859 000 200 859 000

Ingående anskaffningsvärde mark 60 000 000 60 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 260 859 000 260 859 000**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -13 452 588 -10 463 118

Årets avskrivningar byggnader -2 989 470 -2 989 470

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -16 442 058 -13 452 588**Utgående redovisat värde****244 416 942 247 406 412**

Redovisade värden byggnader

184 416 942 187 406 412

Redovisade värden mark

60 000 000 60 000 000

Fastighetsbeteckning: Ombudsmannen 48

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus | 2018 | 129 000 000 | 25 000 000 | 154 000 000 | 154 000 000 |
| Lokaler | 2018 | 4 305 000 | 0 | 4 305 000 | 4 305 000 |
| | | 133 305 000 | 25 000 000 | 158 305 000 | 158 305 000 |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16.

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden 65 624 0

Årets investeringar 0 65 624

Utgående anskaffningsvärden 65 624 65 624

Ingående avskrivningar -551 0

Årets avskrivningar -6 562 -551

Utgående avskrivningar -7 113 -551

Utgående redovisat värde**58 511 65 073**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Medlemsandel HSB 500 500

500 500

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | | |
|--|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | | | |
| Skattekonto | 74 414 | 568 | | | |
| Momsfodran | 0 | 17 475 | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 9 506 | 14 131 | | | |
| | 83 920 | 32 174 | | | |
| Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | | |
| Förutbetalad försäkring | 17 597 | 16 353 | | | |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 51 084 | 52 929 | | | |
| Upplupna ränteintäkter | 4 550 | 3 500 | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 3 319 | | | |
| | 73 231 | 76 101 | | | |
| Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | | | | |
| | Räntesats | Konv.datum | | | |
| Placering HSB | 3,90 | 2023-02-28 | 1 400 000 | 2 000 000 | |
| | | | 1 400 000 | 2 000 000 | |
| Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | | |
| Låneinstitut | Räntecändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Nordea | | 0,74% | 2024-08-21 | 16 625 164 | 176 000 |
| Stadshypotek | | 0,69% | 2025-09-01 | 12 939 992 | 478 000 |
| Stadshypotek | | 4,41% | 2026-09-01 | 14 611 216 | 178 816 |
| | | | | 44 176 372 | 832 816 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 26 894 392 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | | 656 816 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | | 16 625 164 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | | 17 281 980 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | | 1,94% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | | 3 331 264 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | | 40 012 292 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år | | | | | 0 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | | | | | Nej |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Fastighetsinteckning | | | | 52 654 000 | 52 654 000 |
| varav i eget förvar | | | | | |
| Summa ställda säkerheter | | | | 52 654 000 | 52 654 000 |
| Not 17 AKTUELL SKATTESKULD | | | | | |
| Årets beräknade skatteskuld | | | | 87 332 | 43 050 |
| | | | | 87 332 | 43 050 |
| Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER | | | | | |
| Mervärdeskatt | | | | 31 002 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | | 0 | 3 953 |
| | | | | 31 002 | 3 953 |

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 71 046 | 39 837 |
| Upplupen revision | 13 500 | 13 000 |
| Förutbetald intäkt el, värme, vatten | 69 796 | 45 481 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 439 487 | 367 066 |
| | 593 829 | 465 384 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Björn Salqvist.....
Erik Mårdh.....
EwaBritt Sundlöf.....
Gunnar Betné.....
Gunnar Monsén.....
Inger Kannerstål.....
Lena Tengvall.....
Stig Thander

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

.....
Rickard Andersson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas WärenfeldtBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tombolan i Linköping, org.nr. 769630-0966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tombolan i Linköping för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Tombolan i Linköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rickard Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

GUNNAR MONSÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:49:10



STIG THANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 12:25:22



LENA TENGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:57:06



BJÖRN SALQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:13:39



INGER KANNERSTÅL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 13:35:09



EWABRITT SUNDLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:31:50



GUNNAR BETNÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:56:24



ERIK MÅRDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:00:33



RICKARD ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:59:06



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:35:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

RICKARD ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:58:01



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:37:13



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.