



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Generatorn



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Generatorm i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-0441 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Generatorm 3	1956-01-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
109	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 010
21	garageplatser	0
78	p-platser	0
3	Lokaler	112
Totalt 211 objekt		6 122

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 59 st 2 rok, 25 st 3 rok, 4 st 4 rok



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Catarina Söder	Ordförande
Curth Lindenbrant	Ledamot
Karin Björklund	Ledamot
Inger Fändrik	Ledamot
Emma Andersson	Suppleant
Joel Nogueira Forssell	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Catarina Söder, Inger Fändrik, Emma Andersson och Joel Nogueira Forsell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Curth Lindenbrant, Karin Björklund, Inger Fändrik, Catarina Söder.

Revisorer har varit: Marcus Persson, Åhlberg & Partners AB i Leksand, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Nicklas Nordström och Peter Grundström, vald vid föreningsstämman. Peter Grundström är sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	OVK. Fasadvätt av fastigheterna.
2019	UH plan framtagen av HSB. Målning av takfot. Installation av tryckstegringspumpar.
2020	3 nya cykelgarage. Ny gemensam bredbandsleverantör dec 2020. Nya parkeringsplatser samt motorvärmplatser och laddstolpar.
2021	Byte av kakel i tvättstugor, Generatorgatan 1
2022	Målning av alla tak samt översyn och lagningar. Spolning av stammar i alla hus. Kompletterande radonmätning. Målning av p-platser. Ny tvättmaskin, Tre Krokarsgata 20.
2023	Relining av stammar i samtliga 5 hus. Takmålning i en entré.

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

Årtal	Ändamål
2024-2025	Byta värmväxlare. Laga dagvattenledning mellan 2 hus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	221	219	225	207	156
Skuldsättning, kr/kvm	3 803	3 676	3 753	3 832	3 911
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	307	283	256	236	234
Årsavgifter, kr/kvm	800	763	763	735	735
Totala intäkter, kr/kvm	892	840	812	739	738
Nettoomsättning, tkr	5 463	5 111	4 972	4 502	4 516
Resultat efter finansiella poster, tkr	525	-370	643	608	296
Soliditet, %	13	12	13	11	9

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	186 830	0	0	186 830
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	841 230	0	274 707	1 115 937
S:a bundet eget kapital, kr	1 028 060	0	274 707	1 302 767
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 556 733	-370 443	-274 707	1 911 583
Årets resultat, kr	-370 443	370 443	524 518	524 518
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 186 290	0	249 811	2 436 101
S:a eget kapital, kr	3 214 350	0	524 518	3 738 868

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 405 000 kr samt ianspråktagande skett med 130 293 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	2 186 290
Årets resultat, kr	524 518
Reservation till underhållsfond, kr	-405 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	130 293
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 436 101

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 436 101

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

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 463 467	5 111 105
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	34 696
Summa rörelseintäkter		5 463 467	5 145 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 351 626	-3 200 980
Planerat underhåll	Not 5	-130 293	-1 015 770
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-183 934	-146 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-700 711	-695 656
Summa rörelsekostnader		-4 366 563	-5 058 919
Rörelseresultat		1 096 904	86 882
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	66 601	4 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-638 986	-462 097
Summa finansiella poster		-572 385	-457 325
Årets resultat		524 518	-370 443
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-405 000	-261 000
Disposition underhållsfond		130 293	1 015 770
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-274 707	754 770
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		249 811	384 327

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	23 538 434	21 625 884
Markanläggningar	Not 11	548 413	658 589
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>24 086 847</u>	<u>22 284 473</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 086 847</u>	<u>22 284 473</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	0	4 661
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 326 824	1 183 985
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	839	1 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>51 569</u>	<u>53 251</u>
		<u>1 379 232</u>	<u>1 243 861</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	0	983 273
Kassa och bank	Not 16	2 704 684	2 065 455
Summa omsättningstillgångar		<u>4 083 916</u>	<u>4 292 589</u>
Summa tillgångar		<u>28 170 763</u>	<u>26 577 063</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		186 830	186 830
Underhållsfond		1 115 937	841 230
		<u>1 302 767</u>	<u>1 028 060</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 911 583	2 556 733
Årets resultat		524 518	-370 443
		<u>2 436 101</u>	<u>2 186 290</u>
Summa eget kapital		<u>3 738 868</u>	<u>3 214 350</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	16 251 190	15 398 386
		<u>16 251 190</u>	<u>15 398 386</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	7 034 979	7 112 379
Leverantörsskulder		213 415	25 175
Aktuell skatteskuld		10 172	2 614
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	62 203	52 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	859 935	772 076
		<u>8 180 704</u>	<u>7 964 327</u>
Summa skulder		<u>24 431 894</u>	<u>23 362 713</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 170 763</u>	<u>26 577 063</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	524 518	-370 443
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	700 711	695 656
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 225 229</u>	<u>325 213</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 469	-14 629
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	293 778	12 887
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 526 475</u>	<u>323 471</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 503 084	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 503 084</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	775 404	-461 763
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>775 404</u>	<u>-461 763</u>
Årets kassaflöde	-201 205	-138 292
Likvida medel vid årets början	4 232 713	4 371 005
Likvida medel vid årets slut	4 031 508	4 232 713

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,4 %

Markanläggningar 6%

Inventarier 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 700 048 kr. (1 700 048 kr)

Övrigt

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

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 810 692	4 373 136
Hyror	225 116	227 216
Övriga avgifter	368 880	371 200
Övriga intäkter	61 854	148 128
Bruttoomsättning	<u>5 466 542</u>	<u>5 119 680</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-250
Hyesbortfall	-3 075	-8 325
	<u>5 463 467</u>	<u>5 111 105</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring försäkringsbolag	0	34 696
Vinst / förlust försäljning lägenhet	0	104 400
	<u>0</u>	<u>139 096</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	401 615	345 517
Reparationer	40 205	70 021
El	696 196	666 142
Uppvärmning	740 585	686 264
Vatten	443 206	380 967
Sophämtning	189 657	164 799
Övriga avgifter	519 943	513 340
Förvaltningskostnader	193 256	250 619
Fastighetsavgift	98 933	93 310
Övriga driftskostnader	28 031	30 002
	<u>3 351 626</u>	<u>3 200 980</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll av garage och p-platser	31 340	0
Underhåll gemensamma utrymmen	0	21 228
Underhåll installationer	19 660	0
Underhåll huskropp utvändigt	26 244	817 267
Underhåll enligt plan	53 049	177 275
	<u>130 293</u>	<u>1 015 770</u>

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	116 200	95 200
Vicevärdsarvode	24 000	24 000
Övriga arvoden	6 231	0
Löner och andra ersättningar	204	0
Sociala kostnader	37 099	29 497
	183 734	148 697
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	-2 184
	200	-2 184
	183 934	146 513
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	590 535	585 480
Inventarier	0	0
Markanläggningar	110 176	110 176
	700 711	695 656
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	66 531	4 937
Ränteintäkter skattekonto	29	0
Övriga finansiella intäkter	41	-165
	66 601	4 772
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	638 986	462 097
	638 986	462 097

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	40 649 170	40 649 170
Årets nyanskaffning	2 503 084	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 152 254	40 649 170
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 023 286	-18 437 806
Årets avskrivningar	-590 535	-585 480
Utgående avskrivningar	-19 613 821	-19 023 286
Bokfört värde	23 538 434	21 625 884
Taxeringsvärde för Generatorm 3 i Ludvika. Värdeår 1969.		
Byggnad - bostäder hyreshus	24 400 000	24 400 000
Byggnad - lokaler	210 000	210 000
	24 610 000	24 610 000
Mark - bostäder hyreshus	5 000 000	5 000 000
Mark - lokaler	301 000	301 000
	5 301 000	5 301 000
Taxeringsvärde totalt	29 911 000	29 911 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 839 826	1 839 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 839 826	1 839 826
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 181 237	-1 071 061
Årets avskrivningar	-110 176	-110 176
Utgående avskrivningar	-1 291 413	-1 181 237
Bokfört värde	548 413	658 589
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	794 902	794 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	794 902	794 902
Ingående avskrivningar	-794 902	-794 902
Utgående avskrivningar	-794 902	-794 902
Bokfört värde	0	0

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	4 661			
	0	4 661			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	839	804			
Övriga fordringar	0	1 160			
	839	1 964			
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringskonto Handelsbanken	0	983 273			
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto	2 704 684	2 065 455			
	2 704 684	2 065 455			
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	186 830	841 230	2 556 733	-370 443
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-370 443	370 443
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-130 293	130 293	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			405 000	-405 000	
Årets resultat					524 518
Belopp vid årets slut	0	186 830	1 115 937	1 911 583	524 518
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	202493	3,21%	2030-06-01	3 619 046	93 996
Stadshypotek AB	22993	1,74%	2028-01-30	3 236 332	85 200
Stadshypotek AB	231661	4,90%	2024-08-02	3 275 036	30 000
Stadshypotek AB	3214	1,85%	2027-09-30	2 973 008	108 000
Stadshypotek AB	3215	1,85%	2027-09-30	5 570 000	60 000
Stadshypotek AB	301879	4,70%	2025-09-30	1 200 000	0
Stadshypotek AB	7571	4,83%	2024-08-06	1 402 459	19 480
Stadshypotek AB	7573	4,83%	2024-08-06	2 010 288	27 920
				23 286 169	424 596
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				16 251 190	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					21 163 189
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				26 000 000	26 000 000
Summa ställda säkerheter				26 000 000	26 000 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				424 596	484 596
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 610 383	6 627 783
				7 034 979	7 112 379
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				36 007	30 256
Övriga kortfristiga skulder				26 196	21 827
				62 203	52 083
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				470 487	422 196
Upplupna räntekostnader				97 493	69 436
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				291 955	280 444
				859 935	772 076

Noter	2023-12-31	2022-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Ludvika, 2024

Digitalt signerad av

.....
Catarina Söder

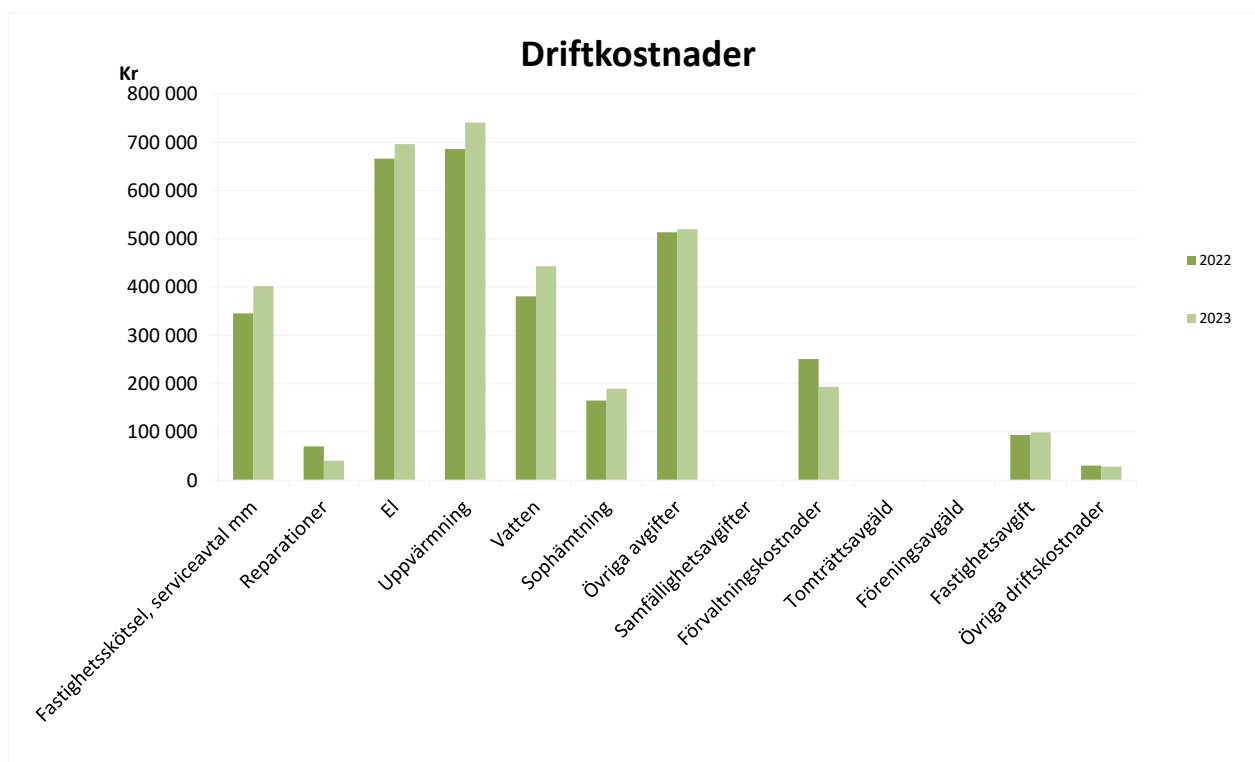
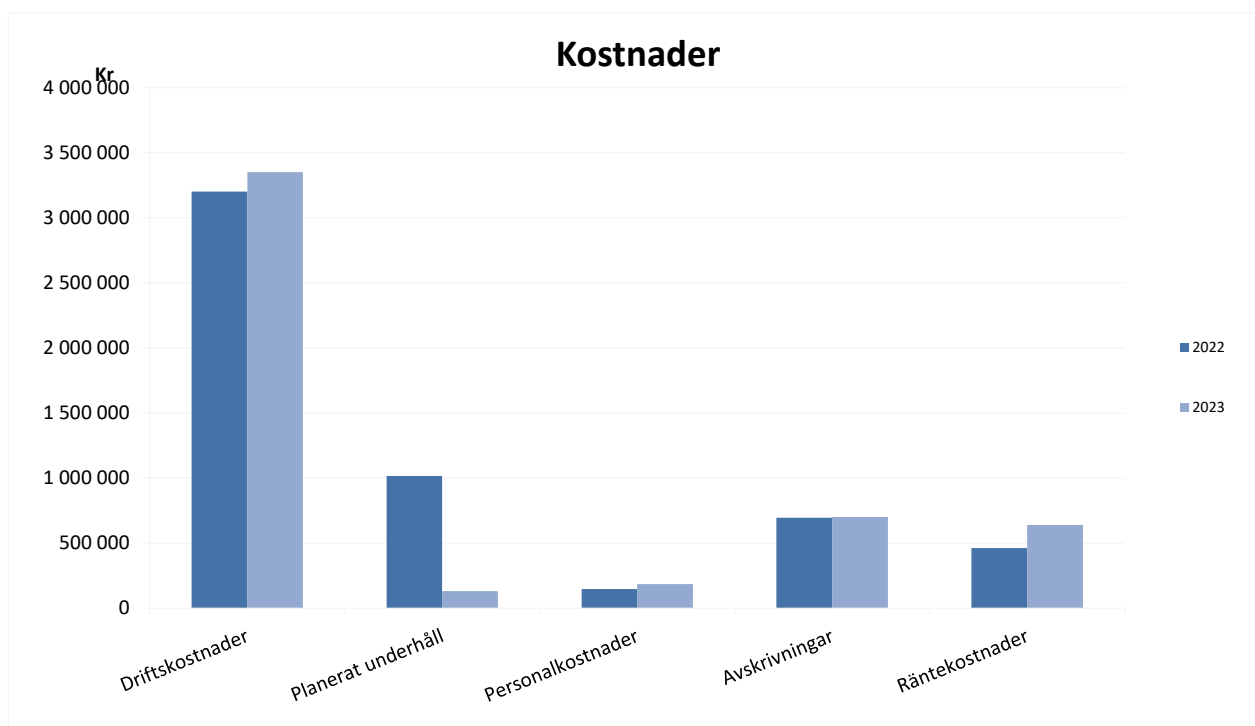
.....
Curth Lindenbrant

.....
Karin Björklund

.....
Inger Fändrik

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Marcus Persson
Åhlberg & Partners AB





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bostadsrättsföreningen Generatorm



221
KR/KVM
SPARANDE



3803
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5%
RÄNTEKÄNSLIGHET



307
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



800
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

2023

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Generators

18 (18)

RIKTVÄRDENSKALA

783800-0441

5 - > 250 kr/kvm

4 = 201 - 250 kr/kvm

3 = 151 - 200 kr/kvm

2 = 100 - 150 kr/kvm

1 = < 100 kr/kvm

	SPARANDE	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDENSKALA
	Sparande 221 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 - > 250 kr/kvm 4 = 201 - 250 kr/kvm 3 = 151 - 200 kr/kvm 2 = 100 - 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3803 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 - 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 - 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 - 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 - 7 % 3 = 7 - 10 % 2 = 10 - 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 307 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka - både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 800 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Generatorn

Org.nr 783800-0441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Generatorn 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Generatorn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Leksand datum enligt elektronisk underskrift.

Åhlberg & Partners AB

Marcus Persson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Generatorm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATARINA SÖDER

Ordförande

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



KARIN BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:17:14



INGER FÄNDRIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:19:30



CURTH LINDENBRANT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:22:07



MARCUS PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:29:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Generatorm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARCUS PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:30:44



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.