



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tomaten i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tomaten i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 716404-3866 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borgholm kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Tomaten 1 |              | 1984 och 1985        |
| Tomaten 2 |              | 1984 och 1985        |

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                        | lokaler (hyresrätt)                   | 9                        |
| 68                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5278                     |
| 36                       | garageplatser                         | 0                        |
| 40                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 145 objekt</b> |                                       | <b>5287</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 30 st 3 rok, 14 st 3.5 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Simon Blomberg    | Ordförande | 2023-01-01 |            |
| Johnny Wittenberg | Ledamot    | 2023-01-01 |            |
| Jouni Olavi Rydh  | Ledamot    | 2023-01-01 | 2023-05-25 |
| Jeanette Engström | Ledamot    | 2023-01-01 |            |
| Marina Heiman     | Ledamot    | 2023-05-25 |            |
| Carola Granström  | Ledamot    | 2022-05-25 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carola Granström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jeanette Engström, Simon Blomberg och Örjan Amné.

Revisorer har varit: Jenny Edin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anna Bergström (ordförande) och Ulla-Britt Maaninka, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,1%.

En förändring av årsavgiften med +5,9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-14.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål  |
|-------|--|
| 2004  | Nya räcken och frontbeklädning till balkonger Byte av elradiatorer till oljefyllda radiatorer i samtliga lägenheter Målning fastighetens trädetaljer inkl. fönster, dörrar garageportar samt hängrännor och stuprör  |
| 2005  | Byte till självrensande renstrattar i stuprännor   |
| 2009  | Installation av elradiatorer i badrum (24 marklägenheter) Renovering av fläktsystemet i lägenheterna   |
| 2011  | Fiberinstallation  |
| 2012  | Nyinstallation av brandvarnare till alla lägenheter  |
| 2014  | Fönsterbyte  |
| 2017  | Uppgradering av fasad – tegel och trädetaljer Målning samt byte av träpanel på garage 1 och 2  |
| 2019  | Ombyggnad/byte av entréer, trappor och balkonger samt målning av alla förrådsdörrar och dörrar på gårdshuset Energideklaration   |
| 2020  | OVK-besiktning Nya lås på garage 1 och 2   |
| 2021  | Byte av 7 vvb. Behandling och rengöring av samtliga tak. Montering av hängrännor på nya balkongerna. Ny gungställning med flis underlag. Ny boulebana och grillplats. Nytt bokningssystem för tvättstuga/gym. Montering av nya brandvarnare i samtliga lägenheter.       |
| 2022  | Installation av handikapp ramp, gårdshus. Beskärning av överväxta buskar och träd, lekplats/innegård.  |
| 2023  | Takrenovering av garage 1 & 2. Reparation och målning av garage 3 & 4 och gårdshus. 31 st nya lövavskiljare till befintliga stuprör. Ombyggnation av soprum. Inköp av nytt torkskåp i gemensam tvättstuga. Byte av 6 st varmvattenberedare i lägenheter. OVK-besiktning. |

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 9 st medlemmar.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carola Granström.

Valberedning har varit: Anna Bergström och Ulla Maanika, vald vid föreningsstämman.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 257   | 249   | 212   | 256   | 165   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 328 | 4 664 | 4 812 | 4 959 | 5 106 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 328 | 4 664 | 4 812 | 4 959 | 5 106 |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 7     | 7     | 8     | 8     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 80    | 70    | 82    | 79    | 84    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 702   | 662   | 642   | 629   | 629   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94    | 90    | 95    | 94    | 79    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 745   | 731   | 678   | 669   | 663   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 941 | 3 724 | 3 575 | 3 531 | 3 513 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -21   | 391   | -356  | 287   | 618   |
| Soliditet, %                           | 31    | 30    | 28    | 29    | 27    |

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.

#### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av planerade underhållsåtgärder. Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 459 000                  | 0  | 0                         | 1 459 000                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 4 927 914                  | 0  | -149 437                  | 4 778 478                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>6 386 914</b>           | <b>0</b>   | <b>-149 437</b>           | <b>6 237 478</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 128 822                  | 390 617  | 149 437                   | 4 668 876                  |
| Årets resultat, kr                    | 390 617                    | -390 617   | -21 398                   | -21 398                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 519 439</b>           | <b>0</b>   | <b>128 039</b>            | <b>4 647 478</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>10 906 353</b>          | <b>0</b>   | <b>-21 398</b>            | <b>10 884 956</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 356 000 kr samt ianspråktagande skett med 505 437 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 | 4 519 439        |
| Årets resultat, kr                                  | -21 398          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -356 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 505 437          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>4 647 478</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>4 647 478</b> |

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

# RESULTATRÄKNING

|  |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 3 941 287                | 3 863 070                |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>3 941 287</b>         | <b>3 863 070</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 3 | -1 500 887               | -1 612 824               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -505 437                 | -64 250                  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -289 406                 | -270 379                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -303 506                 | -281 491                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -876 411                 | -863 880                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-3 475 647</b>        | <b>-3 092 824</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>465 640</b>           | <b>770 246</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 6 886                    | 5 971                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -493 924                 | -385 600                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-487 038</b>          | <b>-379 629</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>-21 398</b>           | <b>390 617</b>           |

# BALANSRÄKNING

|  |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 33 512 396               | 33 887 557               |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <u>33 512 396</u>        | <u>33 887 557</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9  | 500                      | 500                      |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b><u>33 512 896</u></b> | <b><u>33 888 057</u></b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                          |                          |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 2 613                    | 0                        |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 1 673 246                | 2 024 208                |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 10 | 3 682                    | 1                        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 243 644                  | 226 812                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | <u>1 923 185</u>         | <u>2 251 021</u>         |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                          |                          |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 12 | 0                        | 400 000                  |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | <u>0</u>                 | <u>400 000</u>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b><u>1 923 185</u></b>  | <b><u>2 651 021</u></b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b><u>35 436 081</u></b> | <b><u>36 539 078</u></b> |



# BALANSRÄKNING

|  |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 459 000                | 1 459 000                |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 778 478                | 4 927 915                |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | <u>6 237 478</u>         | <u>6 386 915</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 4 668 876                | 4 128 822                |
| Årets resultat                               |        | -21 398                  | 390 617                  |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | <u>4 647 478</u>         | <u>4 519 439</u>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b><u>10 884 955</u></b> | <b><u>10 906 354</u></b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | <u>13 631 349</u>        | <u>17 302 810</u>        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | <u>13 631 349</u>        | <u>17 302 810</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 9 210 448                | 7 316 071                |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 14 | 282 543                  | 295 276                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 880 901                  | 199 543                  |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 15 | 8 992                    | 6 661                    |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 16 | 6 756                    | 6 131                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 530 137                  | 506 233                  |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | <u>10 919 777</u>        | <u>8 329 914</u>         |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b><u>24 551 126</u></b> | <b><u>25 632 724</u></b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b><u>35 436 081</u></b> | <b><u>36 539 078</u></b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 465 640                  | 770 246                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 876 411                  | 863 880                  |
| Övriga poster   | 0                        | 0                        |
|   | <u>1 342 051</u>         | <u>1 634 126</u>         |
| Erhållen ränta  | 7 403                    | 7 099                    |
| Erlagd ränta  | -484 511                 | -388 571                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>864 943</u>           | <u>1 252 654</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -23 643                  | -4 018                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 686 073                  | -151 809                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <u>1 527 372</u>         | <u>1 096 828</u>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | -501 250                 | 0                        |
| Investeringar i maskiner/inventarier  | 0                        | 0                        |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u>-501 250</u>          | <u>0</u>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -1 777 084               | -777 084                 |
| Inbetalda insatser  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u>-1 777 084</u>        | <u>-777 084</u>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-750 962</b>          | <b>319 744</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 2 424 208                | 2 104 464                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <u>1 673 246</u>         | <u>2 424 208</u>         |
|   | <b>-750 962</b>          | <b>319 744</b>           |

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:      | 15 - 120 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 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 | 15 051 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<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>             |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder*                    | 3 706 788                | 3 493 628                |
| Hysesintäkt garage och bilplatser        | 200 550                  | 199 841                  |
| Intäkt andrahandsupplåtelse              | 24 444                   | 15 349                   |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning  | 9 505                    | 14 971                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | -1                       | 139 281                  |
|  | <b>3 941 287</b>         | <b>3 863 070</b>         |

\*I årsavgiften ingår vatten, tv och bredband

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b> |                   |                   |
| Reparationer                 | -122 748          | -296 557          |
| El                           | -146 997          | -129 252          |
| Vatten                       | -274 683          | -239 531          |
| Renhållning                  | -103 063          | -104 900          |
| TV, bredband, iptelefoni     | -178 920          | -188 202          |
| Obligatoriska besiktningar   | 0                 | -2 438            |
| Serviceavtal                 | -114 580          | -113 475          |
| Förvaltningskostnader        | -371 550          | -371 404          |
| Försäkringar                 | -64 857           | -49 373           |
| Fastighetsskatt              | -119 647          | -114 892          |
| Övriga driftskostnader       | -3 842            | -2 800            |
|                              | <b>-1 500 887</b> | <b>-1 612 824</b> |

|                                      |                 |                |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>   |                 |                |
| Underhåll tvättstuga                 | -56 414         | 0              |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen | -7 504          | 0              |
| Underhåll installationer             | -342 601        | 0              |
| Underhåll huskropp utvändigt         | -98 918         | -49 080        |
| Underhåll mark och utemiljö          | 0               | -7 033         |
| Underhåll övrigt                     | 0               | -8 137         |
|                                      | <b>-505 437</b> | <b>-64 250</b> |

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                 |                 |
| Externt revisionsarvode                       | -12 000         | -10 875         |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -196 207        | -184 106        |
| Kostnader andrahandsupplåtelse                | 0               | -483            |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -8 823          | -16 905         |
| Föreningsverksamhet                           | -686            | -6 211          |
| Kontorsutrustning och -material               | -787            | -588            |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -12 480         | -10 540         |
| Konsulter                                     | -6 406          | -7 750          |
| Förbrukningsinventarier                       | -11 926         | 0               |
| Medlemsavgifter HSB                           | -29 920         | -27 496         |
| Stämma och styrelse                           | -10 171         | -5 425          |
|   | <b>-289 406</b> | <b>-270 379</b> |

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                          |                          |
| Medelantal anställda                       | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                      | -102 300                 | -89 700                  |
| Löner för anställda                        | -1 600                   | -1 000                   |
| Vicevärdsarvode                            | -117 915                 | -114 996                 |
| Övriga arvoden                             | -3 000                   | -3 000                   |
| Övriga personalkostnader                   | -4 800                   | -4 465                   |
| Revisionsarvode                            | -3 000                   | -3 000                   |
| Sociala avgifter                           | -70 891                  | -65 330                  |
|  | <b>-303 506</b>          | <b>-281 491</b>          |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                          |                          |
| Byggnader                                  | -876 411                 | -863 880                 |
|  | <b>-876 411</b>          | <b>-863 880</b>          |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2104

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 50 760 943        | 50 760 943        |
| Årets investering byggnader                     | 501 250           | 0                 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 654 350           | 654 350           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>51 916 543</b> | <b>51 415 293</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -10 308 213        | -9 444 333         |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -876 411           | -863 880           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-11 184 624</b> | <b>-10 308 213</b> |

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Nedskrivning byggnader | -7 219 523 | -7 219 523 |
|------------------------|------------|------------|

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>33 512 396</b> | <b>33 887 557</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 32 858 046 | 33 233 207 |
| Redovisade värden mark      | 654 350    | 654 350    |

**Fastighetsbeteckning:** Tomaten 2

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1985           | 41 200 000        | 11 000 000        | 52 200 000        | 52 200 000        |
| Lokaler               | 1985           | 536 000           | 624 000           | 1 160 000         | 1 160 000         |
|                       |                | <b>41 736 000</b> | <b>11 624 000</b> | <b>53 360 000</b> | <b>53 360 000</b> |

**Ställda säkerheter**

|                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 27 786 000        | 27 786 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>27 786 000</b> | <b>27 786 000</b> |

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|             |              |          |
|-------------|--------------|----------|
| Skattekonto | 3 682        | 1        |
|             | <b>3 682</b> | <b>1</b> |

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                              | 70 043         | 64 857         |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                   | 16 918         | 16 938         |
| Förutbetald fastighetsskötsel                       | 124 003        | 114 580        |
| Upplupna ränteintäkter                              | 0              | 517            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 32 680         | 29 920         |
|   | <b>243 644</b> | <b>226 812</b> |

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                     | <b>Räntesats</b> | <b>Konv.datum</b> |
|---------------------|------------------|-------------------|
| Placering HSB 6 mån | 0                | 400 000           |
|                     | <b>0</b>         | <b>400 000</b>    |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut    | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 1,79%     | 2024-04-30 | 6 600 000         | 200 000                 |
| Stadshypotek AB | 1,23%     | 2025-06-30 | 2 373 210         | 28 000                  |
| Stadshypotek AB | 1,15%     | 2026-06-30 | 1 304 600         | 16 000                  |
| Stadshypotek AB | 1,27%     | 2025-01-30 | 7 025 000         | 100 000                 |
| Stadshypotek AB | 3,87%     | 2027-01-30 | 1 333 320         | 220 000                 |
| Stadshypotek AB | 4,61%     | 2026-03-01 | 2 146 303         | 187 084                 |
| Stadshypotek AB | 5,10%     | 2024-06-30 | 2 059 364         | 26 000                  |
|                 |           |            | <b>22 841 797</b> | <b>777 084</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**13 631 349**

Nästa års amortering av långfristig skuld

551 084

Lån som ska konverteras inom ett år

8 659 364

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**9 210 448**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,22%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 108 336

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

18 956 377

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

295 276

311 590

Uttag

-12 732

-16 315

**282 543****295 276****Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

8 992

6 289

Slutskatteskuld föregående år

0

372

**8 992****6 661****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

3 300

2 994

Arbetsgivaravgifter

3 456

3 137

**6 756****6 131**

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 37 833         | 30 936         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 51 376         | 41 963         |
| Upplupen revision  | 11 500         | 10 500         |
| Upplupen fastighetsförvaltning                             | 0              | 2 438          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 424 490        | 417 915        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 4 938          | 2 481          |
|  | <b>530 137</b> | <b>506 233</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Carola Granström

.....  
Jeanette Engström

.....  
Johnny Wittenberg

.....  
Marina Heiman

.....  
Simon Blomberg

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

Jenny Edin  
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tomaten i Borgholm , org.nr. 716404-3866

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tomaten i Borgholm för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tomaten i Borgholm 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 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borgholm

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Edin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**SIMON BLOMBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 11:27:59



**CAROLA GRANSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 15:52:01



**JOHNNY WITTENBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 22:59:17



**MARINA HEIMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 06:16:15



**JEANETTE ENGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 17:45:40



**JENNY EDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 07:57:36



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 09:04:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JENNY EDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 07:55:07



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 09:03:46



# 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.