



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Plogen i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Plogen i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2332 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

### 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Fågelbovägen 21, 23 och 25 samt Örnköldsväg 14 och 16:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plogen 1	1953-03-25	1954

### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	180
29	lokaler (hyresrätt)	492
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6687
17	garageplatser	282
57	p-platser	0
<b>Totalt 220 objekt</b>		<b>7641</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 18 st 1 rum och kök
- 74 st 2 rum och kök
- 18 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommy Ingberg	Ordförande	2023-03-26
Hans-Göran Lundgren	Ledamot	2022-04-24
Göran Nordkvist	Ledamot	2023-03-26
Anette Eriksson	Ledamot	2022-04-24
Inga-Lill Faijersson	Ledamot	2023-03-26
Jessica Holmqvist	Ledamot	2023-03-26
Linus Endahl	Ledamot	2022-04-24
Daniel Hammarling	Ledamot	2022-04-24
Johan Nynäs	Ledamot	2023-03-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Ingberg, Anette Eriksson, Linus Endahl, Daniel Hammarling.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Göran Nordkvist, Anette Eriksson, Tommy Ingberg, och Linus Endahl.  
Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Jan Erik Larsson med Ulrika Landerholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Carl-Gunnar Johansson (sammankallande) samt Anders Hagman, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-26. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 1%.  
Årsavgiften för lokal med bostadsrätt höjdes den 2023-04-01 med 11,4%.

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 2023-12-11.

## Underhåll och investeringar

Underhållsåtgärder och investeringar som har utförts / slutförts under året:

- Byte av golvbrunnar i samtliga garage
- Installation av elbilsaddstolpar
- Inköp ny lekplatsutrustning
- Byte av två trasiga garageportar

- Byte cirkulationspump varmvatten
- Montering av konvektorelement i utrymmen utan uppvärmning.
- Fortsatt arbete med upprustning av utomhusmiljö genom löpande mindre underhållsåtgärder som arbete med planteringar, odlingsmöjligheter för medlemmar, belysning och nya sittplatser.

Föreningen underhållsplan upprättades 2023 och uppdateras kontinuerligt. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråk-tagande av fondmedel.

#### Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är:

- Fullföljande av utbyte av bottenstammarna för spill- och dagvatten under fastigheterna på Örnskölds Väg 14 och Fågelbovägen - Utförs inom tre till fem år.
- Målning av takdetaljer i plåt – utförs 2024.

### Övrig föreningsinformation

#### Hållbarhet och miljö

Förutom de stora energiprojekt vi slutfört arbetar föreningen aktivt och brett med hållbarhetsfrågor inom många olika områden. Mer om föreningens hållbarhetsarbete går att läsa på [www.plogen.org](http://www.plogen.org).

Under 2022 antog styrelsen en miljöpolicy som specificerar våra ambitioner i miljöarbetet.

#### Medlemsservice

- Information till våra medlemmar lämnas löpande via föreningens hemsida [www.plogen.org](http://www.plogen.org) samt via informationsbladet "Plognytt" som delas ut ungefär sex gånger per år.
- Det finns hobbyrum, pingisrum samt lokal för aktiviteter och träffar.
- Ett övernattningsrum med fyra bäddar finns att hyra för 100:-/natt.
- Bredband 250Mbit och IP-telefoni från Telenor ingår i månadsavgiften.
- Föreningen har egen TV-anläggning med Boxer Flex 8.



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

Årtal	Ändamål
1995	Kök, badrum renoverats
1995	Byte VVS-stammar
1997	Miljöhus byggt för hushållssoporna
2004	Balkongrenovering
2006	Installation av bredband/Telefoni
2007	Installation av egen TV-anläggning
2008	Byte taktegel -läkt och underlagspapp
2010	Asfaltering markarbeten
2011	Byte av samtliga fönster
2013	Uteplats med plattor och spalje
2015	Förändring grönytor på gården
2015	Byte värmexlare
2015	Byte entrédörrar
2019	Byte yttertak
2019	Energikartläggning
2021	Byte Spill-/Dagvattenstam 16-huset
2021	Ljudabsorberande undertak trapphus
2021	Nya buskar och träd
2021	Borttagning gamla värmepannorna
2022	Installation av bergvärme
2022	Övergång till / installation av gemensam el
2022	Förstärkning av elförsörjning
2023	Installation av elbilsladdstolpar
2023	Inköp ny lekplatsutrustning

**Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetsförvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland AB	Debitering av gemensam el
HSB Södermanland AB	Fastighetsjour
HSB Södermanland AB	Snöröjning
HSB Södermanland AB	Aktiv underhållsplan
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
Tant Rut	Städning av gemensamma utrymmen
Vattenfall	Elavtal, el och nät

Vattenfall	Fjärrvärme
Jämtkraft	Elhandel from nov 2020
Indoor Energy Services	Serviceavtal bergvärme
Clean Me	Tvätt av sopkärl
Boxer	TV
Telenor	Bredband
Sörmlandskustens Ventilation AB	OVK

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

Styrelsen följer underhållsplanen. Nedan följer några större underhållsåtgärder enligt plan.

Årtal	Ändamål
2024	Reparation av putsskador på fasader
2024	Målning av takdetaljer i plåt
2025	Byte serviscentraler
2025/2026	Renovering trapphus (målning, undertak, belysning)
2027	OVK
2026/2028	Utbyte av bottenstammarna för spill- och dagvatten under husen på Fågelbovägen och Örnskölds Väg 14

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Under året har det tillkommit 16 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	139	138	175	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 845	1 967	2 030	1 223	1 252
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 977	2 048	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	203	225	227	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	722	708	652	652	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	694	689	687	688	886
Nettoomsättning, tkr	5 038	4 924	4 845	4 797	6 324
Resultat efter finansiella poster, tkr	-86	242	50	902	884
Soliditet, %	27	26	21	34	29

Fr.o.m. 2022 ingår konsumtionsavgifter i beräkningen av årsavgifterna.

\* Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren.

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.

#### Årets förlust:

Det negativa resultatet för 2023 beror på ökade kostnader för drift, som till exempel vatten och sophämtning samt löpande underhåll i form av ökade arbets- och materialkostnader i kombination med ett större underhållsbehov än beräknat. Elkostnaderna har också varit högre än beräknat och svåra att budgetera korrekt då vi inte har haft några historiska värden att gå på. För att möta de högre kostnaderna har styrelsen beslutat att från och med 2024-01-01 pausa avsättningen till medlemmarnas inre reparationsfonder. I ett längre perspektiv ligger vi fortfarande i fas med föreningens långsiktplan.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	195 345	0	0	195 345
Underhållsfond, kr	1 092 170	0	5 152	1 097 322
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 287 515</b>	<b>0</b>	<b>5 152</b>	<b>1 292 667</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 313 625	241 815	-5 152	4 550 288
Årets resultat, kr	241 815	-241 815	-85 544	-85 544
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 555 440</b>	<b>0</b>	<b>-90 696</b>	<b>4 464 744</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 842 955</b>	<b>0</b>	<b>-85 544</b>	<b>5 757 411</b>

\* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

## 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	4 555 440
Årets resultat, kr	-85 544
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	444 848
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 464 744</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>4 464 744</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	1	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 038 368	4 923 704
Övriga rörelseintäkter	3	67 650	1 080
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 106 018</b>	<b>4 924 784</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 032 835	-3 051 631
Övriga externa kostnader	5	-405 318	-342 465
Underhåll enligt plan	6	-444 848	-245 628
Personalkostnader och arvoden	7	-238 309	-250 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-661 712	-498 909
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 783 022</b>	<b>-4 388 805</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>322 996</b>	<b>535 979</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 939	6 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 479	-300 260
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-408 540</b>	<b>-294 164</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-85 544</b>	<b>241 815</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-85 544</b>	<b>241 815</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	17 730 101	18 058 749
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	5 670
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	336 880	479 804
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 066 981</b>	<b>18 544 223</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 004 582	1 004 582
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 004 582</b>	<b>1 004 582</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 071 563</b>	<b>19 548 805</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7	14 607
Övriga fordringar		84 487	2 584
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 235 744	1 518 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	173 335	158 663
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 493 573</b>	<b>1 694 170</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 493 573</b>	<b>2 694 170</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 565 136</b>	<b>22 242 975</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		195 345	195 345
Fond för yttre underhåll		1 097 322	1 092 170
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 292 667</b>	<b>1 287 515</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 550 288	4 313 625
Årets resultat		-85 544	241 815
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 464 744</b>	<b>4 555 440</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 757 411</b>	<b>5 842 955</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	13 087 229	9 411 583
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 087 229</b>	<b>9 411 583</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	488 120	4 651 886
Leverantörsskulder		377 217	451 354
Aktuella skatteskulder		52 859	38 051
Övriga skulder	17	1 284 205	1 205 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	518 095	641 337
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 720 496</b>	<b>6 988 437</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 565 136</b>	<b>22 242 975</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-85 544	241 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		661 712	498 909
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>576 168</b>	<b>740 724</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		14 600	-14 607
Förändring av kortfristiga fordringar		-96 575	-4 403
Förändring av leverantörsskulder		-74 137	-2 775 975
Förändring av kortfristiga skulder		-30 037	-972 611
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>390 019</b>	<b>-3 026 872</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-184 470	-2 761 065
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-184 470</b>	<b>-2 761 065</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-488 120	-453 889
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-488 120</b>	<b>-453 889</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-282 571</b>	<b>-6 241 826</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 518 316	8 760 142
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 235 745</b>	<b>2 518 316</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Anläggningstillgångar

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 37 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,86 %.

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

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

#### Övrigt

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

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	4 425 591	4 420 903
Hyror	237 953	225 210
Hysesbortfall	-2 705	-2 087
Intäkter konsumtionsavgift	533 645	437 988
Övriga intäkter	35 884	37 693
Avsättning inre fond	-192 000	-196 003
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 038 368</b>	<b>4 923 704</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Elstöd	56 244	0
Övriga ersättningar och intäkter	11 406	1 080
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>67 650</b>	<b>1 080</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	71 796	24 101
Löpande underhåll	227 881	249 493
Elavgifter	850 519	476 899
Uppvärmningsavgifter	301 666	829 261
Vatten och avlopp	344 517	303 433
Sophämtning	98 991	80 574
Försäkringar	85 826	81 783
Tomrättsavgäld	0	340
Kabel-TV/bredband	349 044	362 604
Fastighetsskötsel	485 553	436 717
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	204 404	206 294
Övriga kostnader	12 639	10 336
Kundbonus	0	-10 204
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 032 836</b>	<b>3 051 631</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Konstaterade förluster	160	0
Revisionsarvoden	23 500	12 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	177 848	168 688
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	800	1 600
Konsultarvoden	0	14 558
Bankkostnader	0	500
Medlemsavgift HSB	33 250	33 250
Möteskostnader	0	172
Överlåtelseavgift	24 106	19 321
Pantförskrivningsavgift	9 890	10 120
Kreditupplysning	2 475	540
Kontorsmaterial och trycksaker	5 680	11 619
Mobiltelefon	1 699	1 488
Avtal vicevärdsuppdrag	124 428	67 283
Inkassokostnader	481	826
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>405 317</b>	<b>342 465</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Underhåll enligt plan	444 848	245 628
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>444 848</b>	<b>245 628</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	63 397	45 006
Arvode vicevärd	0	125 183
Övriga arvoden	134 722	42 247
Kostnadsersättningar	1 619	769
Sociala avgifter	34 973	32 770
Övriga personalkostnader	3 598	4 197
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>238 309</b>	<b>250 172</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2060.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1954.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	34 858 887	26 721 751
Ingående anskaffningsvärde mark	227 000	227 000
Ingående värde markanläggningar	0	
Omklassificeringar	262 118	5 855 875
Årets investeringar	65 276	2 281 261
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 413 281</b>	<b>35 085 887</b>
Ingående avskrivningar	-17 027 138	-16 534 414
Årets avskrivningar	-656 043	-492 724
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 683 181</b>	<b>-17 027 138</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 730 100</b>	<b>18 058 749</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 381 000	1 381 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	627 000	627 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>67 208 000</b>	<b>67 208 000</b>

Fastighetsbeteckning: Plogen 1

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 250	31 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 250</b>	<b>31 250</b>
Ingående avskrivningar	-25 580	-19 396
Årets avskrivningar	-5 670	-6 185
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 250</b>	<b>-25 581</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>5 669</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	479 804	5 855 875
Årets investeringar	119 194	479 804
Omklassificeringar	-262 118	-5 855 875
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>336 880</b>	<b>479 804</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB 500 kr

Andel solcellspark, 4 714 andelar: 1 004 082 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 004 582	1 004 582
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 004 582</b>	<b>1 004 582</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 004 582</b>	<b>1 004 582</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 335	158 663
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>173 335</b>	<b>158 663</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp	Lånebelopp
			2023-12-31	2022-12-31
SBAB	4,24	2026-05-19	4 163 766	4 251 886
SBAB	2,88	2026-04-16	4 411 583	4 811 583
SBAB	2,56	2027-04-16	5 000 000	5 000 000
			<b>13 575 349</b>	<b>14 063 469</b>

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-0	-4 163 766
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-488 120	-488 120
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>13 087 229</b>	<b>9 411 583</b>

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-1 952 480
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 134 749

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	14 577 250	14 577 250
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 577 250</b>	<b>14 577 250</b>

**Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	488 120	4 651 886
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>488 120</b>	<b>4 651 886</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	34 468	19 965
Lagstadgade sociala avgifter	20 746	12 827
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 228 991	1 173 017
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>1 284 205</b>	<b>1 205 809</b>

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

Belopp vid årets ingång	1 173 017	1 167 739
Uttag under året	-136 026	-190 725
Avsättning	192 000	196 003
<b>Utgående värde</b>	<b>1 228 991</b>	<b>1 173 017</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	440 455	400 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 639	241 153
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>518 094</b>	<b>641 335</b>

Årsredovisningen samt revisionsberättelsen för HSB Brf Plogen i Nyköping med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Tommy Ingberg

Linus Endahl

Anette Eriksson

Inga-Lill Fajersson

Daniel Hammarling

Jessica Holmqvist

Hans-Göran Lundgren

Göran Nordkvist

Johan Nynäs

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Ola Trané  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Erik Larsson  
Av föreningen vald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Plogen i Nyköping, org.nr. 719000-2332

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Plogen i Nyköping för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Nyköping

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Erik Larsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**TOMMY VILHELM INGBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 08:35:38



**INGA-LILL FAJERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 17:33:35



**DANIEL HAMMARLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 15:06:06



**HANS-GÖRAN LUNDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 08:27:46



**JOHAN NYNÄS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 14:47:09



**ANETTE ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 09:54:39



**GÖRAN NORDKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 10:10:01



**LINUS ENDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 19:38:12



**JESSICA HOLMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 16:42:05



**JAN ERIK LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 12:54:56



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 06:44:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JAN ERIK LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 12:55:55



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 06:45:40



# 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.