



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Malmgården i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Malmgården i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-2126 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun med adress Esplanaden 7A-7B och 9A-9B.

| Fastighet  | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|--------------|----------------------|
| Syrenen 15 | 1946-10-28   | 1948                 |

#### Totalt 1 objekt

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

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 4                       | lokaler (hyresrätt)                   | 106                      |
| 24                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1260                     |
| 14                      | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 42 objekt</b> |                                       | <b>1366</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på:

18 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

### Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll        | Fr.o.m.    |
|-------------------|-------------|------------|
| Sören Berglund    | Ordförande  | 2023-04-27 |
| Kent Schulze      | HSB-Ledamot | 2023-04-27 |
| Kenneth Burman    | Ledamot     | 2022-05-30 |
| Harriet Sundström | Ledamot     | 2023-04-27 |
| Cecilia Eklund    | Ledamot     | 2023-04-27 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sören Berglund och Kenneth Burman.



Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Sören Berglund, Kenneth Burman, Cecilia Eklund och Harriet Sundström.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2023-06-01 för att anta nya stadgar för andra gången, första gången på ordinarie föreningsstämma 2023-04-27.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

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

Föreningen har en aktuell 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 2023-08-25.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året fastställdes 2023 års normalstadgar för HSB för HSB bostadsrättsförening genom beslut på ordinarie föreningsstämma 23-04-27 samt extra stämman 23-06-01.

Den inplanerade investeringen av IMD till samtliga lägenheter genomfördes.

### Underhåll

Byte av värmeelement tvättmaskiner. Byte av tätningstorktumlare.

Timer för tvättstuga och torkskåp.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder inplanerade under nästkommande år 2024.

Inplanerat är underhåll av föreningslokal samt målning av fastighetssockel.

I övrigt tar styrelsen ställning till åtgärder löpande under verksamhetsåret för perioden 2024-2027 och då baserat på den fastställda årsbudgeten och gällande underhållsplan.

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

| Årtal | Ändamål   |
|-------|---|
| 1993  | Byte lägenhetsdörrar  |
| 1994  | Stambyte/renovering kök o badrum                                  |
| 2001  | Målning av trapphus   |
| 2004  | Fasadmålning/vindskivor   |
| 2005  | Fönsterbyte   |
| 2010  | Helrenovering av tvättstuga                                       |
| 2012  | Nya hängrännor och stuprännor                                     |
| 2012  | Husgrunden lagad och målad  |
| 2014  | Inläggning av klinkers källargången                               |
| 2014  | Inköp sophus  |
| 2016  | Lokal, helrenovering  |
| 2019  | Asfaltering innergård   |
| 2019  | Förvaringsbod   |
| 2019  | Byte systemcylinder och nycklar                                   |
| 2020  | Installation fiber  |
| 2021  | Bokningssystem tvättstuga   |
| 2021  | Rörelsedetektor ytterbelysning                                    |
| 2021  | Fiberanslutning möteslokal  |
| 2021  | OVK besiktning  |
| 2022  | Byte av ytterdörrar   |
| 2022  | Investering i nytt passagesystem                                  |
| 2022  | Komplettering av detektor belysningen på gården                   |
| 2023  | Investering i IMD för samtliga lägenheter avseende EI förbrukning |

**Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning  
HSB Södermanland - Fastighetsskötsel  
HSB Södermanland - Energireglering  
HSB Södermanland - Årlig revidering underhållsplan  
Oxelö Energi AB - Elavtal, nät  
Oxelö Energi AB - Fjärrvärme  
Oxelö Energi AB - Vatten och renhållning  
Tele 2 - TV, bredband och IP telefoni  
Länsförsäkringar AB - Fastighetsförsäkringar  
HSB Södermanland - Serviceavtal energireglering  
Palmlad - Service tvättstugan (muntligt avtal)  
Cykel & Nyckel - Låssystem (muntligt avtal)  
Jämtkraft - "Solel"  
Sörvent AB - OVK-besiktning  
Infometric - IMD avläsning per lägenhet

Styrelsemedlemmarna ansvarar för löpande arbetsuppgifter.

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

(Antaganden gjorda 2023)

- Underhåll av föreningslokal år 2024
- Målning av fastighetssockel
- Succesivt utbyte av lysrör/kvicksilver

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | *2020 | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 68    | 109   | 32    | 0     | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 167 | 2 044 | 2 140 | 1 860 | 1 942 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 350 | 2 216 | 2 320 | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 3     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 204   | 185   | 184   | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 743   | 687   | 667   | 667   | 667   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 97    | 98    | 96    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 677   | 618   | 610   | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 920   | 848   | 827   | 822   | 825   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -25   | 36    | -59   | 84    | -276  |
| Soliditet, %                           | 2     | 3     | 2     | 4     | 2     |

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

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

Årets negativa resultat beror till stor del på årets ökade driftskostnader och där framförallt den ökade kostnaden för årets snöröjning. För att finansiera framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning fr o m 2024-01-01 med 3%.

## 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               | 47 910                     | 0  | 0                         | 47 910                     |
| Underhållsfond, kr                    | 365 804                    | 0  | 45 000                    | 410 804                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>413 714</b>             | <b>0</b>   | <b>45 000</b>             | <b>458 714</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -339 626                   | 35 730   | -45 000                   | -348 896                   |
| Årets resultat, kr                    | 35 730                     | -35 730  | -24 952                   | -24 952                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-303 896</b>            | <b>0</b>   | <b>-69 952</b>            | <b>-373 848</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>109 818</b>             | <b>0</b>   | <b>-24 952</b>            | <b>84 866</b>              |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 45 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -303 896        |
| Årets resultat, kr                                  | -24 952         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -45 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0               |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-373 848</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-373 848</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>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | <b>1</b>   | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 920 297            | 847 559            |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 4 595              | -3 723             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>924 892</b>     | <b>843 836</b>     |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4          | -633 990           | -527 945           |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -87 989            | -76 587            |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6          | -61 055            | -47 037            |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -117 452           | -113 836           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-900 486</b>    | <b>-765 405</b>    |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>24 406</b>      | <b>78 431</b>      |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 13                 | 5                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -49 371            | -42 706            |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-49 358</b>     | <b>-42 701</b>     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-24 952</b>     | <b>35 730</b>      |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-24 952</b>     | <b>35 730</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  | 7          | 2 952 497         | 2 962 229         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                          | 8          | 1 279             | 1 918             |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar | 9          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |            | <b>2 953 776</b>  | <b>2 964 147</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                          |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                            | 10         | 101 888           | 27 338            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |            | <b>101 888</b>    | <b>27 338</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |            | <b>3 055 664</b>  | <b>2 991 485</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                    |            |                   |                   |
| Kundfordringar  |            | 10 006            | 17 353            |
| Övriga fordringar   |            | 26 947            | 164               |
| Avräkningskonto HSB Södermanland                                  |            | 457 137           | 288 055           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | 11         | 27 775            | 26 489            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |            | <b>521 865</b>    | <b>332 061</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |            | <b>521 865</b>    | <b>332 061</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>   |            | <b>3 577 529</b>  | <b>3 323 546</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><b>Bundet eget kapital</b></i>                        |            |                   |                   |
| Insatser   |            | 47 910            | 47 910            |
| Fond för yttre underhåll                                 |            | 410 804           | 365 804           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |            | <b>458 714</b>    | <b>413 714</b>    |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>                         |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |            | -348 896          | -339 626          |
| Årets resultat   |            | -24 952           | 35 730            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |            | <b>-373 848</b>   | <b>-303 896</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |            | <b>84 866</b>     | <b>109 818</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 12, 13     | 2 529 320         | 2 660 520         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |            | <b>2 529 320</b>  | <b>2 660 520</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 14         | 431 200           | 131 200           |
| Leverantörsskulder                                       |            | 68 291            | 30 776            |
| Aktuella skatteskulder                                   |            | 1 587             | 1 587             |
| Övriga skulder   | 15         | 298 190           | 269 690           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 16         | 164 075           | 119 955           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |            | <b>963 343</b>    | <b>553 208</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |            | <b>3 577 529</b>  | <b>3 323 546</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                     |            | -24 952            | 35 730             |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet   |            | 117 452            | 113 836            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>              |            | <b>92 500</b>      | <b>149 566</b>     |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b> |            |                    |                    |
| Förändring av kundfordringar                          |            | 7 347              | -13 630            |
| Förändring av kortfristiga fordringar                 |            | -29 656            | 1 111              |
| Förändring av leverantörsskulder                      |            | 37 515             | -31 621            |
| Förändring av kortfristiga skulder                    |            | 74 207             | 14 397             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       |            | <b>181 913</b>     | <b>119 823</b>     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |            |                    |                    |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar      |            | -107 080           | -248 750           |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar     |            | -74 550            | 0                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       |            | <b>-181 630</b>    | <b>-248 750</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |            |                    |                    |
| Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut       |            | 168 800            | -131 200           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      |            | <b>168 800</b>     | <b>-131 200</b>    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                               |            | <b>169 083</b>     | <b>-260 127</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                 |            |                    |                    |
| Likvida medel vid årets början                        |            | 288 055            | 548 182            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                   |            | <b>457 138</b>     | <b>288 055</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 39 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10 % 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 1 621 707 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                  | 926 244            | 865 656            |
| Hyror                        | 28 380             | 20 580             |
| Hysesbortfall                | -4 308             | -2 808             |
| Intäkter konsumtionsavgift   | 9 660              | 0                  |
| Övriga intäkter              | 2 321              | 2 892              |
| Avsättning inre fond         | -42 000            | -38 760            |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>920 297</b>     | <b>847 560</b>     |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|   | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
|   | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar | 2 170              | 0                  |
| Övriga ersättningar och intäkter              | 2 425              | -3 723             |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>           | <b>4 595</b>       | <b>-3 723</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         | 2 035              | 920                |
| Löpande underhåll                           | 49 386             | 33 898             |
| Elavgifter                                  | 41 016             | 16 346             |
| Uppvärmningsavgifter                        | 158 511            | 156 750            |
| Vatten och avlopp                           | 79 302             | 80 281             |
| Sophämtning                                 | 30 001             | 28 566             |
| Försäkringar                                | 17 954             | 16 323             |
| Kabel-TV/bredband                           | 35 662             | 34 732             |
| Fastighetsskötsel                           | 194 182            | 134 725            |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 25 941             | 25 941             |
| Övriga kostnader                            | 0                  | 9 723              |
| Kundbonus                                   | 0                  | -10 260            |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>633 990</b>     | <b>527 945</b>     |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2023-01-01</b><br><b>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>-2022-12-31</b> |
|--|---|---|
| Revisionsarvoden                               | 11 300                                  | 10 000                                  |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 49 555                                  | 45 028                                  |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 0                                       | 800                                     |
| Konsultarvoden                                 | 1 088                                   | 0                                       |
| Medlemsavgift HSB                              | 10 000                                  | 10 000                                  |
| Möteskostnader                                 | 2 235                                   | 1 708                                   |
| Fritidsverksamhet                              | 235                                     | 61                                      |
| Överlåtelseavgift                              | 1 313                                   | 2 416                                   |
| Pantförskrivningsavgift                        | 525                                     | 482                                     |
| Representation, avdragsgill                    | 745                                     | 0                                       |
| Kreditupplysning                               | 135                                     | 0                                       |
| Kontorsmaterial och trycksaker                 | 1 834                                   | 891                                     |
| Telefon  | 1 709                                   | 1 701                                   |
| Inkassokostnader                               | 7 315                                   | 3 500                                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>87 989</b>                           | <b>76 587</b>                           |

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

|  | <b>2023-01-01</b><br><b>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>-2022-12-31</b> |
|--|---|---|
| Arvode styrelse                            | 29 000                                  | 21 353                                  |
| Övriga arvoden                             | 21 150                                  | 18 700                                  |
| Kostnadsersättningar                       | 3 000                                   | 1 320                                   |
| Sociala avgifter                           | 6 705                                   | 4 464                                   |
| Övriga personalkostnader                   | 1 200                                   | 1 200                                   |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>61 055</b>                           | <b>47 037</b>                           |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2062.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1963.

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 5 907 542         | 5 576 981         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 8 419             | 8 419             |
| Årets investeringar                             | 107 080           | 330 561           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 023 041</b>  | <b>5 915 961</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -2 953 732        | -2 840 535        |
| Årets avskrivningar                             | -116 812          | -113 197          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 070 544</b> | <b>-2 953 732</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 952 497</b>  | <b>2 962 229</b>  |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder               | 6 600 000         | 6 600 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                |                   |                   |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                  | 2 047 000         | 2 047 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                    | <b>8 647 000</b>  | <b>8 647 000</b>  |

Fastighetsbeteckning: Syrenen 15

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 11 383         | 11 383        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>11 383</b>  | <b>11 383</b> |
| Ingående avskrivningar enligt plan              | -9 463         | -8 823        |
| Årets avskrivning enligt plan                   | -639           | -639          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 102</b> | <b>-9 462</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 281</b>   | <b>1 921</b>  |

**Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden       | 0          | 81 811     |
| Årets investeringar               | 0          | 248 750    |
| Omfört till investering byggnader |            | -330 561   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.  
Andelar i HSB Solcellspark 1 326 Andelar.

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 27 338         | 500           |
| Inköp andelar HSB Solcellspark                  | 74 550         | 26 838        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>101 888</b> | <b>27 338</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>101 888</b> | <b>27 338</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 27 775        | 26 489        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>27 775</b> | <b>26 489</b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut  | Räntesats<br>% | Konv datum | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|---|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek  | 1,53           | 2025-03-30 | 2 205 520                | 2 316 720                |
| Stadshypotek  | 1,28           | 2026-06-30 | 455 000                  | 475 000                  |
| Stadshypotek  | 4,95           | 2024-06-01 | 300 000                  | 0                        |
|   |                |            | <b>2 960 520</b>         | <b>2 791 720</b>         |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut        |                |            | -300 000                 | 0                        |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              |                |            | -131 200                 | -131 200                 |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                |            | <b>2 529 320</b>         | <b>2 660 520</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    | 524 800   |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 2 304 520 |

### Not 13 Ställda säkerheter

|                                 | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar  | 5 005 000        | 5 005 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>5 005 000</b> | <b>5 005 000</b> |

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

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 431 200        | 131 200        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>   | <b>431 200</b> | <b>131 200</b> |

### Not 15 Övriga skulder

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Personalens källskatt                    | 11 167         | 9 584          |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 5 232          | 3 565          |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond     | 281 790        | 256 541        |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>298 189</b> | <b>269 690</b> |

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

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 256 541        | 243 699        |
| Uttag under året        | -16 751        | -25 918        |
| Avsättning              | 42 000         | 38 760         |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>281 790</b> | <b>256 541</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 971            | 1 013          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 85 445         | 79 177         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 77 659         | 39 765         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>164 075</b> | <b>119 955</b> |

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Malmgården i Oxelösund med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Sören Berglund

Kenneth Burman

Cecilia Eklund

Harriet Sundström

Kent Schulze

Min revisionsberättelse har lämnats

Agnes Milton  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Malmgården i Oxelösund, org.nr. 719000-2126

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Malmgården i Oxelösund för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Malmgården i Oxelösund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

### 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**SÖREN BERGLUND**

**Ordförande**

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



**KENT SCHULZE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:00:35



**HARRIET SUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:27:09



**KENNETH BURMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:38:46



**CECILIA EKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:24:05



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:33:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:32:17



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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