



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Birgit i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Birgit i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 716412-9483 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun. På fastigheten har under åren 1980-1981 uppförts 19 hus med adress Olles väg 2-16 samt Sköttsmors väg 1-21.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Olof 2	1980-01-01	1980-1981

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 24-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
127	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 028
65	garageplatser	0
107	p-platser	0
<b>Totalt 299 objekt</b>		<b>11 028</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 64 st 3 rok, 41 st 4 rok, 5 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Nils-Olov Johansson	Ordförande
Birgitta Nilsson	Ledamot/Sekreterare
Berit Tunholm	Ledamot
Conny Ekengren	Ledamot
Malin Gustafsson	Ledamot
Eric Dahlström	Ledamot
Eie Landquist	HSB ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Nils-Olov Johansson, Berit Tunholm, Eric Dahlström samt Conny Ekengren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils-Olov Johansson och Birgitta Nilsson.

Revisorer har varit: Lars-Ove Börjesson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Bo Bergkvist (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25 i klubbstugan Stora Tuna IK. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-11-23 i HSB Brf Birgits föreningslokal Skräddarbacken. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar. Ärende som behandlades var stadgeändring beslut 1 av 2.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad. I avgiften ingår värme och vatten. Tillkommer avgift för TV och bredband. Bostadsrättsinnehavaren bekostar sin hushållsel.

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 2023-08-30.

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

Årtal	Ändamål
2001-2008	Takomläggning vissa hus
2002	Byte av fjärrvärmeväxlare
2008	Nya fjärrvärmerör, gård 3. Radonsanering hus 5 och 8.
2009	Asfaltering gård 2 och 3 samt parkering gård 3.
2010	Ventilationskontroll. Radonsanering hus 1 och 2. Renovering garagetak.
2011	Radonsanering samtliga lägenheter på bottenvåningen. Radonsanering hus 2 och 19. renoverat 2 garagetak och tak över undercentralen. Ny dränering hus 15.
2012	Nya fönster i samtliga 17 takkupor. Byte av 129 ytterdörrar med tillhörande lås. Radonsanering hus 7 och 13. Renovering förrådsk 14A, 14C och 12A.
2013	Kulvertbyte.
2014	Radonsanering hus 11 och 17. Byte av tvättmaskiner i båda tvättstugorna (6 tvättmaskiner och 2 torktumlare). Två nya fläktar (motorer) i undercentralen.
2015	Byte och reparation av fjärrvärmeanläggning. Radonsanering hus 4. Byte tak 14 A. Rengöring av mossa på tak hus 8, 10, 12, 14 och 16. Stampolning. Byte av fasad vissa förråd. Stosar på tak. Målning och kittning av fönster. Mossa på tak. Stuprännor och stuprör ses över respektive fastigheter. Egenkontroll. Statuskontroll. OVK. Radonsanering hus 15. Garageportar. Låssystem. Kontroll av värmekulvertar hus 15, 17, 19 och 21.
2016	Byte stödmur övre parkering. Renovering av garagelänga. Viss asfaltering. Staketbyten. Insättning av radonpumpar hus 14/12. Byte av motorer till takfläktar. Målning och kittning av fönster halva husbeståndet. Iordningställt gym i gamla solariet.
2017	Målning och kittning av fönster halva husbeståndet. Byte ADSL ventiler till kallvatten, varmvatten och fjärrvärme. Reparation fasadgavlar. Statuskontroll. Ombyggnad av fd Karusellen till bostadsrätter. Genomgång av yttre underhåll balkonger.
2018	Byte tak 8A-8H. Byte av stolpbelysning till LED-belysning. Byte tak övre tvättstugan. Renovering fasad huskroppar.
2019	Kulvertbyte. Injustering av värmesystemet. Byte av ett tak hus 10. Statuskontroll. Energideklaration. Genomgång balkonger. Översyn snörasskydd. Allmänt underhåll. Byte av staket. Byte sand i lekparken. Byte tak Olles väg 10.
2020	Målning balkonger och undertak Olles väg 4 och 8. Byte av staket vid fotbollsplan. Nytt passersystem kontor, tvättstugor, träningslokal samt kvarterslokal. Radonmätning. Diverse träarbeten garage 8. Byte tak Sköttmors väg 7 och 11.
2021	Översyn och målning balkonger och byte träpanel Olles väg 1, 2 och 6. Byte av panel verkstadsbyggnad, garage och cykelförråd. Asfaltering. Översyn och byte av radonpumpar. Diverse träarbeten. Byte tak Sköttmors väg 13 + halva taket Olles väg 16.
2022	Ny kulvert gård 4 samt asfaltering. Utökning av befintliga parkeringar, Sköttmors väg 15-21. Översyn och byte av radonfläktar som ej fungerat. OVK
2023	Anläggning av nya parkeringsplatser. OVK och reparationer efter OVK, byte av fläktar. Snickeriarbeten efter vattenskador. Underhåll av bredbandsnätet, ny kabeldragning. Asfaltering på grusplan.

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

Årtal	Ändamål
2024	Takbyte på hus 15 och 17. Färdigställande av parkeringsplatserna med motorvärmare/laddstolpar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB Mälardalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Fastighetsskötseln vad gäller grösytor, buskar och snöröjning har ombesörjts av HSB Mälardalarna. Ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna.

Under året har medlemmarna fått infoblad, info via hemsida samt områdesmöte. Föreningen har även hållit städdagar och medlemsmöte.

Föreningens mail: [hsbbrfbirgit@hotmail.com](mailto:hsbbrfbirgit@hotmail.com)

Föreningens hemsida: [www.hsbbrfbirgit.se](http://www.hsbbrfbirgit.se)

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023*	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	151	205	261	271	280
Skuldsättning, kr/kvm	2 082	2 133	2 184	2 235	2 286
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 351	2 409	2 466	2 523	2 581
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	171	164	144	130	130
Årsavgifter, kr/kvm	687	687	687	687	687
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	92	92	90
Totala intäkter, kr/kvm	643	644	639	643	657
Nettoomsättning, tkr	8 007	7 960	7 951	8 007	8 185
Resultat efter finansiella poster, tkr	-42	1 111	943	496	2 017
Soliditet, %	50	50	47	47	46

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:** Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som har reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

## 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	4 095 000	0	0	4 095 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 443 100	0	0	2 443 100
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 794 522	0	-240 623	4 553 899
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 332 622</b>	<b>0</b>	<b>-240 623</b>	<b>11 091 999</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	15 452 563	1 110 554	240 623	16 803 740
Årets resultat, kr	1 110 554	-1 110 554	-42 393	-42 393
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>16 563 117</b>	<b>0</b>	<b>198 230</b>	<b>16 761 347</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>27 895 739</b>	<b>0</b>	<b>-42 393</b>	<b>27 853 346</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 529 000 kr samt ianspråktagande skett med 769 623 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	16 563 117
Årets resultat, kr	-42 393
Reservation till underhållsfond, kr	-529 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	769 623
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>16 761 347</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>16 761 347</b>
------------------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 956 405	7 960 374
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	50 912	53 171
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 007 317</b>	<b>8 013 545</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 149 208	-4 840 452
Planerat underhåll	Not 5	-769 623	-399 539
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-206 157	-192 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 159 064	-1 044 540
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 284 053</b>	<b>-6 476 553</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>723 264</b>	<b>1 536 992</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	192 437	36 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-958 094	-463 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-765 657</b>	<b>-426 438</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-42 393</b>	<b>1 110 554</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-529 000	-507 000
Disposition underhållsfond		769 623	399 539
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		240 623	-107 461
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>198 230</b>	<b>1 003 093</b>



Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	45 935 739	47 094 803
Mark	Not 11	853 058	853 058
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	5 781	0
		<u>46 794 578</u>	<u>47 947 861</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	783	783
		<u>783</u>	<u>783</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 795 361</u>	<u>47 948 644</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	3 816	240
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 332 934	3 158 462
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	3 208	11 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		446 746	349 255
		<u>4 786 703</u>	<u>3 518 986</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	4 500 000	4 500 000
Kassa och bank	Not 18	11 795	15 178
Summa omsättningstillgångar		<u>9 298 498</u>	<u>8 034 164</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>56 093 859</u></b>	<b><u>55 982 809</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 19	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 095 000	4 095 000
Upplåtelseavgifter	2 443 100	2 443 100
Underhållsfond	4 553 899	4 794 522
	<u>11 091 999</u>	<u>11 332 622</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 803 740	15 452 563
Årets resultat	-42 393	1 110 554
	<u>16 761 347</u>	<u>16 563 117</u>
Summa eget kapital	<u>27 853 345</u>	<u>27 895 739</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	14 468 906
		<u>12 763 108</u>
		<u>14 468 906</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21	11 459 093
Leverantörsskulder	1 057 374	404 670
Aktuell skatteskuld	78 178	38 038
Fond för inre underhåll	26 436	26 436
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	47 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 103 066
		<u>13 771 608</u>
		<u>15 323 962</u>
Summa skulder	<u>28 240 514</u>	<u>28 087 070</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>56 093 859</b></u>	<u><b>55 982 809</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-42 393	1 110 554
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 159 064	1 044 540
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 116 671</u>	<u>2 155 094</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 246	-68 449
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	786 892	-1 097 865
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 810 318</u>	<u>988 780</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-5 497 169
Pågående investeringar	-5 781	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 781</u>	<u>-5 497 169</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-633 448	-633 448
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-633 448</u>	<u>-633 448</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 171 089</b>	<b>-5 141 837</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 673 640</b>	<b>12 815 476</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 844 729</b>	<b>7 673 640</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,7 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

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

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 44 442 393 kr. (44 442 393 kr)

#### Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 327 740	7 327 740
Hyror	369 120	365 402
Övriga avgifter, Tv & Bredband	246 990	244 955
Övriga intäkter	51 216	53 877
Bruttoomsättning	<u>7 995 066</u>	<u>7 991 974</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-8 976	-7 570
Hyesbortfall	<u>-29 685</u>	<u>-24 030</u>
	<b>7 956 405</b>	<b>7 960 374</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	50 912	0
Återbäring försäkringsbolag	0	53 171
	<u>50 912</u>	<u>53 171</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	684 233	779 985
Reparationer	535 186	435 140
El	293 879	238 567
Uppvärmning	1 401 032	1 275 729
Vatten	438 861	530 815
Sophämtning	316 137	271 980
Övriga avgifter	628 715	566 434
Förvaltningskostnader	444 405	426 618
Fastighetsavgift	208 990	208 990
Övriga driftskostnader	197 768	106 194
	<u>5 149 208</u>	<u>4 840 452</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	2 829
Underhåll huskropp utvändigt	0	45 617
Underhåll markytor	769 623	28 974
Underhåll enligt plan	0	322 119
	<u>769 623</u>	<u>399 539</u>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	131 650	159 800
Övriga arvoden	39 639	0
Sociala kostnader	34 868	32 222
	<u>206 157</u>	<u>192 022</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 159 064	1 044 540
	<u>1 159 064</u>	<u>1 044 540</u>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	181 935	35 781
Ränteintäkter skattekonto	362	0
Övriga finansiella intäkter	10 140	1 078
	<u>192 437</u>	<u>36 859</u>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	957 994	461 010
Övriga finansiella kostnader	100	2 287
	<u>958 094</u>	<u>463 297</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	69 667 080	64 169 911
Årets nyanskaffning	0	5 497 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 667 080	69 667 080
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 572 276	-21 527 736
Årets avskrivningar	-1 159 064	-1 044 540
Utgående avskrivningar	-23 731 341	-22 572 276
<b>Bokfört värde</b>	<b>45 935 739</b>	<b>47 094 803</b>
Taxeringsvärde för Olof 2 i Borlänge. Värdeår 1980.		
Byggnad - bostäder hyreshus	53 000 000	53 000 000
Byggnad - lokaler	589 000	589 000
	53 589 000	53 589 000
Mark - bostäder hyreshus	11 000 000	11 000 000
Mark - lokaler	1 110 000	1 110 000
	12 110 000	12 110 000
Taxeringsvärde totalt	65 699 000	65 699 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	853 058	853 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	853 058	853 058
<b>Bokfört värde</b>	<b>853 058</b>	<b>853 058</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	182 827	182 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 827	182 827
Ingående avskrivningar	-182 827	-182 827
Utgående avskrivningar	-182 827	-182 827
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	5 781	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 781	0
<b>Not 14 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Medlemsinsatser Swedbank, OKQ8	283	283
	<b>783</b>	<b>783</b>

Noter				2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar				3 816	240
				<b>3 816</b>	<b>240</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto				3 208	11 029
				<b>3 208</b>	<b>11 029</b>
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.				4 500 000	4 500 000
				<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Not 18 Kassa och bank</b>					
Bankkonto				1 202	1 202
Handkassa				10 593	13 976
				<b>11 795</b>	<b>15 178</b>
<b>Not 19 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 443 100	4 095 000	4 794 522	15 452 563	1 110 554
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				1 110 554	-1 110 554
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-769 623	769 623	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			529 000	-529 000	
Årets resultat					-42 393
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 443 100</b>	<b>4 095 000</b>	<b>4 553 899</b>	<b>16 803 740</b>	<b>-42 393</b>
<b>Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	221668	3,96%	2024-09-01	6 281 554	100 000
Stadshypotek AB	221670	4,05%	2026-09-01	6 281 554	100 000
Stadshypotek AB	284077	4,70%	2025-07-30	8 512 856	225 504
Stadshypotek AB	8051	5,35%	2024-05-05	4 852 035	207 944
				25 927 999	633 448
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>14 468 906</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					22 760 759
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				42 777 000	42 777 000
varav frigjorda				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>42 777 000</b>	<b>42 777 000</b>
<b>Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				633 448	633 448
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				10 825 645	13 164 891
				<b>11 459 093</b>	<b>13 798 339</b>
<b>Not 22 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				19 340	14 983
Källskatt				28 121	21 840
				<b>47 461</b>	<b>36 823</b>
<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				670 418	668 602
Upplupna räntekostnader				100 998	60 662
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				331 650	290 392
				<b>1 103 066</b>	<b>1 019 656</b>
<b>Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Berit Tunholm

Birgitta Nilsson

Conny Ekengren

Eie Landquist

Eric Dahlström

Nils-Olov Johansson

Malin Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Lars-Ove Börjesson

Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Birgit i Borlänge, org.nr. 716412-9483

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Birgit i Borlänge 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Birgit i Borlänge 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Ove Börjesson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**NILS-OLOV JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 16:16:12



**CONNY EKENGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 20:14:42



**EIE LANDQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 14:12:16



**MALIN GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 15:47:21



**BIRGITTA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:28:37



**ERIC DAHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:38:04



**BERIT TUNHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 18:03:50



**LARS-OVE BÖRJESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 16:46:23



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:26:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**LARS-OVE BÖRJESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 06:34:49



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:27:41





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Birgit i Borlänge



151

KR/KVM

SPARANDE



2082

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



171

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



664

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 151 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 2082 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  171 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 664 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) exkl tillägg	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# 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.