



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 79 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 227 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 2 250 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 3 %	 <b>Energikostnad</b> 382 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.    Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 891 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Älvan i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
79 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
227 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 250 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
3 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
382 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
891 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Älvan i Finspång med säte i Finspång org.nr. 725000-0176 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Finspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kemisten 2	1944-05-04	1944

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	100
16	p-platser	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	876
<b>Totalt 35 objekt</b>		<b>976</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ivan Antoncich	Ordförande	2023-06-29	
Stefan Gustafsson	HSB Ledamot	2018-02-21	
Nathalie Pettersson	Ledamot	2022-06-21	
David Borg	Ledamot	2023-06-29	
Göran Groth	Suppleant	2023-06-29	2023-12-20



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ivan Antoncich, David Borg och Nathalie Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nathalie Pettersson, Ivan Antoncich och David Borg.

Revisor har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.  
My Helgesson vald av föreningen, har avgått och kan inte fullfölja sitt uppdrag.

Valberedning har varit: Nathalie Pettersson (sammankallande), samt Ivan Antoncich, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Victor Joge.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i april 2023.

Föreningen har sökt elstöd och erhållit 68 031 kr.

Föreningen har från oktober 2023 startat upp kollektivt bredband genom Telia. Debitering kommer påbörjas från 1/7 2024.

*det som har hänt 2023 är:*

1. Relinings arbete för källare
2. Renovering och sanering av hobbyrum pga spillo från relining.
3. OVK kontroll och planering inför 2024.
4. Pannrumsreparation för pump pga elfel.

*Pågående arbete inför 2024*

1. Element- och värmeinspektion
2. OVK arbete
3. Yttre fönster besiktningsarbete.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Renovering av badrum
2001	Byte av elledningar och omläggning till gemensam el
2004	Installation av bergvärme
2009	Relining av avloppsstammar
2015	Renovering av tvättstuga, bl.a. byte av två tvättmaskiner
2016	Byte av lås
2017	Byte av ventilationssystem från självdrag till frånluft
2018	Byte av tak Byte av entréportar

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

Årtal	Ändamål
2024	Underhåll av yttre fönster i alla lägenheter samt värme system/ element, OVK ventaltier
2025	Stenplatta samt uppbyggnad av plattform i sopkast området för bättre tillgång.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	79	151	144	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 250	2 289	2 329	2 369	2 409
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 506	2 551	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	382	307	264	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	891	856	831	831	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	919	907	804	0	0
Nettoomsättning, tkr	812	784	762	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	21	53	-70	190	147
Soliditet, %	36	36	35	36	32

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut bakåt i tiden.

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. För 2023 har resultatet justerats då elstöd är en jämförelsestörande post.

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.



Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	43 000	0	0	43 000
Underhållsfond, kr	684 414	0	-5 125	679 289
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>727 414</b>	<b>0</b>	<b>-5 125</b>	<b>722 289</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	607 987	52 793	5 125	665 905
Årets resultat, kr	52 793	-52 793	20 773	20 773
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>660 780</b>	<b>0</b>	<b>25 898</b>	<b>686 678</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 388 194</b>	<b>0</b>	<b>20 773</b>	<b>1 408 967</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 125 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	660 780
Årets resultat, kr	20 773
Reservation till underhållsfond, kr	-5 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 125
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>686 678</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>686 678</b>

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	812 107	784 081
Övriga rörelseintäkter	3	84 425	101 220
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>896 532</b>	<b>885 301</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-553 998	-586 805
Övriga externa kostnader	5	-94 990	-72 467
Underhåll enligt plan	6	-10 125	0
Personalkostnader och arvoden	7	-67 696	-58 719
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-113 756	-94 966
Övriga rörelsekostnader	8	-3 575	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-844 141</b>	<b>-812 958</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>52 391</b>	<b>72 343</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 937	3 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 555	-22 960
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-31 618</b>	<b>-19 550</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 773</b>	<b>52 793</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>20 773</b>	<b>52 793</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		20 773	52 793
Reservering till fond yttre underhåll		-5 000	-15 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		10 125	0
<b>Överskott</b>		<b>25 898</b>	<b>37 793</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 961 097	2 245 615
Pågående nyanläggningar	10	0	695 667
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 961 097</b>	<b>2 941 282</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 961 597</b>	<b>2 941 782</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 636	0
Övriga fordringar		62 136	1 652
Avräkningskonto HSB Östra		270 824	302 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 329	28 786
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>377 925</b>	<b>333 421</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	560 000	600 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>560 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>937 925</b>	<b>933 421</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 899 523</b>	<b>3 875 204</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		43 000	43 000
Fond för yttre underhåll		679 289	684 414
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>722 289</b>	<b>727 414</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		665 905	607 987
Årets resultat		20 773	52 793
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>686 678</b>	<b>660 780</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 408 967</b>	<b>1 388 194</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	828 736	1 340 996
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>828 736</b>	<b>1 340 996</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	1 366 822	893 410
Leverantörsskulder		114 600	61 838
Aktuella skatteskulder		7 800	4 638
Övriga skulder	16	42 081	38 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	130 517	147 553
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 661 820</b>	<b>1 146 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 899 523</b>	<b>3 875 204</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	20 773	52 793
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	113 756	94 966
Utrangeringar	-58 672	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>75 857</b>	<b>147 759</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 663	-2 618
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	42 394	1 857
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>41 588</b>	<b>146 998</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i anläggningstillgångar	-74 899	-747 956
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-38 848	-38 848
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-72 159</b>	<b>-639 806</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>902 983</b>	<b>1 542 790</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>830 824</b>	<b>902 984</b>

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

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

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 2,36 %

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

<b>2 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	780 264	750 288
Hyrer	36 804	35 904
Hysesbortfall	-3 725	-875
Avsättning till inre fond	-1 236	-1 236
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>812 107</b>	<b>784 081</b>
<b>3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	9 451	3 858
Elstöd	68 031	0
Bonus	6 007	2 730
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	936	6 456
Ersättning från försäkringsbolag	0	88 176
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>84 425</b>	<b>101 220</b>

4 Driftskostnader	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 176	0
Reparation försäkringsärende	0	113 650
Löpande underhåll	3 409	36 612
Elavgifter	306 391	235 230
Vatten och avlopp	66 735	63 953
Sophämtning	10 687	11 255
Försäkringar	24 575	23 951
Kabel-tv	16 498	5 924
Fastighetsskötsel	103 654	75 719
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	20 874	20 512
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>553 998</b>	<b>586 805</b>
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	13 057	9 398
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	44 700	41 696
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	2 500	0
Övriga förvaltningskostnader	9 316	3 579
Konsultarvoden	4 275	4 045
Medlemsavgift HSB	10 370	10 370
Möteskostnader	1 321	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	9 451	3 380
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>94 990</b>	<b>72 467</b>
6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	10 125	0
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>10 125</b>	<b>0</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	45 750	43 300
Arvode vicevärd	3 500	0
Arvode föreningsvald revisor	2 250	1 500
Sociala avgifter	16 196	13 919
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>67 696</b>	<b>58 719</b>
Föreningen har ingen anställd personal.		
8 Övriga rörelsekostnader	2023	2022
Utrangering, fönster	3 575	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>3 575</b>	<b>0</b>



9 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2044	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1944	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 047 337	3 995 048
Ingående anskaffningsvärde mark	15 069	15 069
Årets investering, passersystem	0	52 289
Årets investering, relining	130 896	0
Årets omklassificering, fönsterbyte	701 917	0
Årets utrantering, fönster	-62 247	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 832 972</b>	<b>4 062 406</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 816 791	-1 721 824
Återförda avskrivningar utranteringar	58 672	0
Årets avskrivningar	-113 756	-94 966
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 871 875</b>	<b>-1 816 791</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 961 097</b>	<b>2 245 615</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 990 000	4 990 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	32 000	32 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 528 000	1 528 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	100 000	100 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>6 650 000</b>	<b>6 650 000</b>
Fastighetsbeteckning: Kemisten 2		
10 Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	695 667	0
Årets investering, fönsterbyte	6250	695 667
Årets omklassificering, fönsterbyte	-701 917	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>695 667</b>
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	467	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 862	28 786
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>42 329</b>	<b>28 786</b>

13 Övriga kortfristiga placeringar		2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB		560 000	600 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>560 000</b>	<b>600 000</b>
14 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta nv datum</b>		
Stadshypotek AB	4,1 2026-04-30	494 196	499 656
Stadshypotek AB	4,1 2026-04-30	348 000	356 000
Stadshypotek AB	0,68 2024-06-30	716 000	732 000
Stadshypotek AB	0,84 2024-12-01	183 824	188 200
Stadshypotek AB	2,50 2024-06-01	453 538	458 550
		<b>2 195 558</b>	<b>2 234 406</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till		37 754	37 754
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		1 329 068	855 656
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>828 736</b>	<b>1 340 996</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		151 016	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		2 006 788	
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		2 408 000	2 408 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>2 408 000</b>	<b>2 408 000</b>
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		37 754	37 754
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		1 329 068	855 656
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 366 822</b>	<b>893 410</b>
16 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt		9 375	8 190
Lagstadgade sociala avgifter		9 819	8 734
Medlemmars reparationsfond/inre fond		22 887	21 651
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>		<b>42 081</b>	<b>38 575</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>			
Belopp vid årets ingång		21 651	20 415
Uttag under året		0	0
Avsättning		1 236	1 236
<b>Utgående värde</b>		<b>22 887</b>	<b>21 651</b>

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	2 250	1 500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	700	450
Upplupna räntekostnader	6 816	2 219
Förutbetalda hyror och avgifter	58 381	68 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 492	75 302
Avtalsplacerade betalningar	3 878	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>130 517</b>	<b>147 553</b>

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Ivan Antoncich

David Borg

Nathalie Pettersson

Stefan Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats .....

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Älvan i Finspång, org.nr. 725000-0176

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Älvan i Finspång 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. Revisorn 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna 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.

#### 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Brf Älvan i Finspång 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.

### Övriga upplysningar

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

### 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**IVAN ANTONCICH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 13:21:40



**STEFAN GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 14:17:03



**NATHALIE PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 17:55:07



**DAVID BORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-06 kl. 17:45:29



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 11:45:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 11:45:02



# 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.