



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening

Gippen i Västerås

KALLELSE ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Gippen, kallar härmed till ordinarie föreningsstämma

DAG Tisdag den 28 maj 2024

TID 18:00-20:00

PLATS Viksängskyrkans lokal

§ 24 kommer behandla styrelsens förslag till stadgeändring, beslut två av två. Den 8 maj 2023 fattade föreningsstämman beslut ett av två med anledning av styrelsens förslag att anta HSBs normalstadgar 2023. De nya stadgarna antogs då enhälligt av stämman. De nya stadgarna finns för påseende på anslagstavlan vid postboxarna i respektive hus.

Föreningen kommer att bjuda på fika. Om du har någon allergi eller annat ange detta i anmälan.

Välkommen!

Styrelsen

Jag/vi kommer till bostadsrättsföreningens föreningsstämma den 28 maj 2024

Namn.....Antal personer.....

Allergier.....

OSA senast 2024-05-25 i föreningens blå brevlåda, Bogvägen 5

HSB Mälardalarna är personuppgiftsbiträden för behandling av dina personuppgifter som vi hanterar själva eller via annat företag som gör det på vårt uppdrag. Vi samlar in och behandlar ovan angivna personuppgifter för att kunna utföra vårt uppdrag. Personuppgifterna vi samlar in och behandlar sker på laglig grund eller avtal, vilket innebär att vi inte kan radera dina personuppgifter till dess att laglig grund saknas eller avtalet förfallit. Om laglig grund eller avtal förfallit kan du begära att vi rensar bort och raderar dina personuppgifter gällande detta ärende. Läs mer om vår personuppgiftspolicy på www.hsb.se/malardalarna

HSB MÄLARDALARNA EK FÖR

BORLÄNGE: Box 258, 781 23 Borlänge Besök: Sveagatan 5 | VÄSTERÅS: Box 307, 721 07 Västerås Besök: Tallmätargatan 9 | ÖREBRO: Box 393, 701 47 Örebro Besök: Osmundgatan 12 | www.hsb.se/malardalarna | 07info@hsb.se | Tel: 010-303 27 00
Reg.nr: HSB-268 Rev: 2019-08-22



DAGORDNING ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige till HSB Mälardalarnas föreningsstämma
(En fullmäktige för varje påbörjat 600-tal medlemmar i föreningen)
24. styrelsens förslag till stadgeändring. Styrelsen föreslår stämman att anta HSBs normalstadgar 2023, beslut två av två. Den 8 maj 2023 fattade föreningsstämman beslut ett av två. De nya stadgarna antogs då enhälligt av stämman.
25. föreningsstämmans avslutande

HSB MÄLARDALARNA EK FÖR



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bnf Gippen i Västerås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Gippen i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769607-5071 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 43 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt. Byggnaderna är uppförda 2002 med adress Bogvägen 4,5 och 7 i Västerås.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gippen 3	2002-01-01	2002

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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3921
6	garageplatser	0
40	p-platser	0
Totalt 89 objekt		3921

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 11 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Gippen GA:1	G:A		43 / 125	Väg
Västerås Gippen GA:2	G:A		1 / 2	Väg

Totalt 2 objekt

Berörda fastighetsförvaltare i delägarförvaltningen är: Rikshem, Mimer, HSB brf Gippen och Aroseken

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Nils-Erik Norin	Ordförande	2022-06-10
Tomas Eriksson	Ledamot	2022-06-10
Gunnar Björn	Ledamot	2022-06-10
Tord Magnus Karlström	Ledamot	2023-05-25
Maria Engström	HSB-Ledamot	2020-11-24
Mikael Tenerz	Ledamot	2022-06-10
Emilia Klint	Ledamot	2023-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nils-Erik Norin, Tomas Eriksson, Mikael Tenerz och Gunnar Björn.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Nils-Erik Norin, Tomas Eriksson, Gunnar Björn och Mikael Tenerz, två i förening.

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

Valberedning har varit: Jan Brithon (sammankallande) och Lars-Erik Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas Föreningsstämma har varit: Nils-Erik Norin med Tomas Eriksson som suppleant.

Fastighetsförvaltare har varit: Marcus Ekendahl, HSB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08 i Viksängskyrkans lokal på Bjönövägen 14 i Västerås. På stämman deltog 25 st varav 16st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 är registrerad.

I den budgeten för 2024 har styrelsen beslutat att höja månadskostnaden med 12% och p-avgiften med 5% från och med 1 januari 2024. Det verkliga behovet är dock något högre, vilket innebär att föreningen har budgeterat för ett negativt årsresultat för 2024. Detta förväntas vi klara av under ett antal år framöver, tack vare föreningens goda likviditet.

Styrelsen har i samband med budgetarbetet också tittat på kostnadsutvecklingen och inkomstbehovet under de kommande fem åren för att få en mer långsiktig syn på föreningens ekonomiska utveckling. Hur månadskostnaden fortsättningsvis kommer att utvecklas är dock mycket svårbedömt.

Det kommer att vara av yttersta vikt för styrelsen att vara proaktiv i sin kostnadsplanering och noggrant övervaka så att inkomster och utgifter balanseras över tiden på ett välavvägt sätt.

Olika prognoser för samhällsekonomin utveckling de närmaste åren indikerar att ekonomin kommer att stabiliseras under 2024, att inflationen förväntas minska till en önskvärd nivå och att räntan därmed förväntas sjunka. Därefter förväntas samhällsekonomi, efter 2025, gå in i en mer stabil period.

Föreningens ekonomi bedöms överlag vara stabil. Det finns emellertid osäkerheter kring samhällsekonomin utveckling, särskilt med avseende på inflationen och dess potentiella påverkan på driftkostnader samt ränteutveckling.

På lång sikt krävs också förberedelser för att hantera och finansiera samhällets krav på miljöanpassning, inklusive sophantering, laddningsmöjligheter för elbilar och solpaneler. Det är också av största vikt att vi tillsammans fortsätter att ta ansvar för att vårda fastigheten på bästa möjliga sätt. Kollektivt sparande, särskilt med fokus på el- och uppvärmningskostnader, föreningens största utgiftspost, är avgörande för hur månadskostnaden kommer att utvecklas. Föreningen har sex lån, alla med fast ränta och olika räntestrukturer. Denna konstellation har medfört gradvisa ökning av lånekostnaderna i takt med Riksbankens räntehöjningar. För närvarande återstår två lån med sin ursprungliga låga räntenivå, dessa ska omförhandlas under 2024 och 2025. Efter dessa omförhandlingar kommer samtliga lån att ha en betydligt högre ränta, vilket resulterar i att lånekostnaderna för föreningen kommer att ha mer än fördubblats sedan Riksbanken inledde höjningen av styrräntan 2022.

Omförhandlingen och följande räntehöjningen har då pågått under drygt fyra år och om och när det sker en räntesänkning förväntas processen ta minst lika lång tid.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 333 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-25.

Under året har följande underhåll utförts som finns med i underhållsplanen:

I underhållsplanen för 2023 var tanken att utföra målningsarbeten i trapphuset, på brandtrappan och på ståldörrarna till källarförråden. Efter den årliga besiktningen av fastigheterna beslutade styrelsen dock att skjuta upp den planerade målningen eftersom slitagegraden var försumbar. I stället har föreningen under 2023 satsat på kostnadsbesparande åtgärder för att optimera ekonomin och förbättra fastighetens funktionalitet på både lång och kort sikt.

Följande åtgärder/underhåll som inte finns med i underhållsplanen har också utförts under året:

Utökat antal laddstolpar för elfordon:

Sex (6) laddningspunkter för elfordon har upphandlats av Opigo. De kommer att ansvara för installation, underhåll service samt driften av laddstationerna. I driften ingår också att fakturera varje elbilsägare utefter hur mycket hen har laddat. Bidrag för installationen har ansökts hos Naturvårdsverket, vilket har godkänt och beviljat ett bidrag på 50% av de offererade kostnaderna.

Föreningen har nu 6 laddplatser varav 4 vid parkeringen Ankargatan och 2 på Bogvägen.

Ett förslag på långsiktig investeringsplan för fortsatt utbyggnad av laddplatser har tagits fram, vilket redovisats och fastställdes på årets stämma. Grundtesen i planen är att utöka antalet laddplatser och att det sker i takt med efterfrågan.

Kostnadsbesparande åtgärder/underhåll:

Som kostnadsbesparande åtgärd och miljövänligt initiativ har föreningen uppgraderat belysningen utanför hissarna från minilysrör till LED-lampor. Tidigare var belysningen konstant tänd och lyste hela natten med full effekt, men med LED-lamporna har vi implementerat en intelligent ljusstyrning där belysningen automatiskt dämpas till endast 10% och aktiveras fullt när någon närmar sig.

Genom att uppgradera från analog till digital kommunikation i porttelefon och nödtelefon i hissarna med 4G-modem kommer vi att reducera telekostnaderna för desamma. Redan efter ett år har vi sparat in denna investering.

Underhåll lagstadgad:

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är en lagstadgad åtgärd som genomförts under året och som återkommer var femte (5) år. Syftet med OVK är att säkerställa att ventilationssystemet i byggnader fungerar effektivt och upprätthåller en god inomhusmiljö.

Sotning av kamin och öppen spis samt brandskyddskontroll har genomförts under året. Sotning ska göras vart tredje (3) år och brandskyddskontroll vart sjätte (6) år.

Sanering av legionella har varit nödvändig efter att självkontrollprover (2022) från vårt varm- och kallvattensystem avslöjade närvaron av legionellabakterier. Saneringsprocessen pågick i tre månader, och efter avslutad sanering genomfördes en provtagning. Resultatet av denna provtagning visade att åtgärden hade eliminerat alla spår av legionella. Under året har en förnyad uppföljning genomförts och den visar fortsatt positiva resultat, nya prov kommer att tas under 2024.

Övrigt underhåll:

Vid den årliga besiktningen identifierades några putsskador på fasaden som krävde omgående åtgärd för att inte förvärras. Dessutom fanns mindre putsskador på husets yttre sockel som behövde åtgärdas. Båda är relativt små åtgärder.

Ventilationsfilter har bytts i samtliga lägenheter.

Ordningsregler för grillning på uteplatser, balkonger och terrasser har tagits fram och fastställts.

Byte har gjorts av elementstorlek och ventilationsdon i lägenhet Bogvägen 7 Lgh 1501. Likadana åtgärd har gjorts för motsvarande lägenhet Bogvägen 5. Genom att göra denna åtgärd kan vi i stället för att höja framledningstemperaturen på varmvattnet för samtliga hushåll kunnat sänka den och på så sätt spara på uppvärmningskostnaderna.

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

Föreningen står inför ett större underhållsprojekt framöver, nämligen omläggning av terrassgolv på Bogvägen 4 och 5. Motsvarande har gjorts på Bogvägen 7, 2018. Exakt tidpunkt för detta åtgärdsprojekt är svårt att fastställa för närvarande. Styrelsen strävar dock efter att maximera golvens livslängd så långt som möjligt innan åtgärden blir nödvändig.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

Medlemmarna har under året fått information från styrelsen via informationsblad. Under 2023 har 9 stycken distribuerats.

Föreningens hemsida: <https://www.hsb.se/malardalarna/brf/gippen/>

Föreningens e-postadress: brfgippen@gmail.com

Genom föreningens ekonomiska administrationsavtal med HSB Mälardalarna har alla medlemmar inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Under året har en ledamot i styrelsen gått HSB:s sekreterutbildning.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	99	118	229	261	183
Skuldsättning, kr/kvm	7 062	7 123	7 675	7 737	7 926
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 062	7 123	7 675	7 737	7 926
Räntekänslighet, %	10	10	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	182	181	172	149	152
Årsavgifter, kr/kvm	742	707	700	689	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	94	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	805	760	746	735	707
Nettoomsättning, tkr	3 155	2 968	2 925	2 889	2 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	-271	-454	277	384	-109
Soliditet, %	65	65	64	64	63

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). El ingår inte i årsavgiften utan bekostas av varje enskild medlem.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar år 2023 en förlust. Förlusten påverkar kassaflödet och därmed eventuellt föreningens möjligheter att infria framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har en plan vilket går att läsa under väsentliga händelser under räkenskapsåret.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	50 730 000	0	0	50 730 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 828 505	0	298 000	3 126 505
S:a bundet eget kapital, kr	53 558 505	0	298 000	53 856 505
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	746 952	-453 882	-298 000	-4 930
Årets resultat, kr	-453 882	453 882	-270 615	-270 615
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	293 070	0	-568 615	-275 545
S:a eget kapital, kr	53 851 575	0	-270 615	53 580 960

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 333 000 kr samt ianspråktagande skett med 35000 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	293 070
Årets resultat, kr	-270 615
Reservation till underhållsfond, kr	-333 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-275 545

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-275 545

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 155 357	2 968 435
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	27 311	10 979
Summa rörelseintäkter		3 182 668	2 979 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 988 037	-2 324 477
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 245	-68 638
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-98 105	-56 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-625 554	-599 637
Summa rörelsekostnader		-2 778 941	-3 049 420
Rörelseresultat		403 726	-70 005
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 111	4 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-710 453	-388 290
Summa finansiella poster		-674 342	-383 876
Årets resultat		-270 615	-453 882

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	80 107 441	80 644 470
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	25 999
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>80 107 441</u>	<u>80 670 469</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 107 941</u>	<u>80 670 969</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 856 983	1 768 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 841	53 816
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 904 824</u>	<u>1 822 493</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	579	579
Summa omsättningstillgångar		<u>1 905 403</u>	<u>1 823 072</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>82 013 343</u>	<u>82 494 041</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 730 000	50 730 000
Fond för yttre underhåll		3 126 505	2 828 505
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>53 856 505</u>	<u>53 558 505</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 930	746 952
Årets resultat		-270 615	-453 882
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-275 546</u>	<u>293 070</u>
Summa eget kapital		<u>53 580 959</u>	<u>53 851 575</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	22 520 724	19 899 872
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>22 520 724</u>	<u>19 899 872</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	5 168 012	8 030 336
Leverantörsskulder		118 521	81 060
Skatteskuld		5 077	3 930
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	82 261	46 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	537 789	580 411
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 911 660</u>	<u>8 742 594</u>
Summa skulder		<u>28 432 384</u>	<u>28 642 466</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>82 013 343</u>	<u>82 494 041</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-270 615	-453 882
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>627 721</u>	<u>599 637</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	357 106	145 755
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 642	-6 420
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>31 390</u>	<u>210 899</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	356 853	350 234
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	<u>-62 525</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-62 525	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-241 472</u>	<u>-2 163 872</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-241 472	-2 163 872
Årets kassaflöde	52 856	-1 813 638
Likvida medel vid årets början	1 766 850	3 580 488
Likvida medel vid årets slut	1 817 539	1 766 850

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	0,88%
Markanläggningar	1,1%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 712 050 kr. (712 050 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
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, i avgiften ingår vatten, värme, TV, bredband	2 909 724	2 771 256
Hyror, parkering	223 200	181 250
Övriga avgifter, el laddstolpar	25 236	1 350
Övriga intäkter	2 297	16 529
Bruttoomsättning	<u>3 160 457</u>	<u>2 970 385</u>
Hysesbortfall	<u>-5 100</u>	<u>-1 950</u>
	3 155 357	2 968 435
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	27 311	0
Återbäring försäkring	<u>0</u>	<u>10 979</u>
	27 311	10 979
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	562 239	488 527
Reparationer	166 197	307 383
El	149 666	137 250
Uppvärmning	476 101	489 455
Vatten	89 233	83 490
Sophämtning	81 529	83 745
Övriga avgifter	187 796	172 829
Förvaltningskostnader	150 126	162 906
Fastighetsavgift	68 327	65 317
Övriga driftskostnader	21 824	16 415
Planerat underhåll	<u>35 000</u>	<u>317 159</u>
	1 988 037	2 324 477
Not 5 Övriga externa kostnader		
Hyra lokal och parkering	17 444	16 919
Kontorsmaterial och trycksaker	5 870	4 411
Porto och bankavgifter	0	520
Revisionskostnad	17 500	14 550
Medlems- och styrelseaktiviteter	6 882	16 689
Medlemsavgift HSB	18 750	14 750
Övriga kostnader	<u>800</u>	<u>800</u>
	67 245	68 638
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	74 250	44 100
Revisorsarvode	5 000	4 200
Sociala kostnader	<u>18 855</u>	<u>8 367</u>
	98 105	56 667
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	597 470	597 470
Restvärdesavskrivning	26 000	0
Markanläggningar	2 084	0
Inventarier	<u>0</u>	<u>2 167</u>
	625 554	599 637
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	35 844	4 391
Ränteintäkter skattekonto	267	4
Övriga finansiella intäkter	<u>0</u>	<u>18</u>
	36 111	4 414
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>710 453</u>	<u>388 290</u>
	710 453	388 290

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	68 200 000	68 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 200 000	68 200 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 855 530	-7 258 060
Årets avskrivningar	-597 470	-597 470
Utgående avskrivningar	-8 453 000	-7 855 530
Bokfört värde	59 747 000	60 344 470
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	20 300 000	20 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 300 000	20 300 000
Bokfört värde	20 300 000	20 300 000
Summa byggnader och mark	80 047 000	80 644 470
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	132 875	132 875
Årets investeringar	62 525	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 400	132 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-132 875	-132 875
Årets avskrivningar	-2 084	0
Utgående avskrivningar	-134 959	-132 875
Bokfört värde	60 441	0
Taxeringsvärde för Gippen 3 i Västerås. Värdeår 2003.		
Byggnad - bostäder hyreshus	66 000 000	66 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	66 000 000	66 000 000
Mark - bostäder hyreshus	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	0	0
	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde totalt	91 000 000	91 000 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	32 500	32 500
Årets restvärdesavskrivning	-26 000	0
Årets avyttringar	-32 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-26 000	32 500
Ingående avskrivningar	-6 501	-4 334
Årets avyttringar	6 501	0
Årets restvärdesavskrivning	26 000	-2 167
Utgående avskrivningar	26 000	-6 501
Bokfört värde	0	25 999
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattkonto	8 686	2 406			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 816 960	1 766 271			
Övriga fordringar	31 337	0			
	1 856 983	1 768 677			
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto	579	579			
	579	579			
Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	50 730 000	2 828 505	746 952	-453 882	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-453 882	453 882	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-35 000	35 000		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		333 000	-333 000		
Årets resultat				-270 615	
Belopp vid årets slut	50 730 000	3 126 505	-4 930	-270 615	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	132147	0,76%	2025-07-30	4 682 152	85 520
Stadshypotek AB	197947	2,71%	2027-06-01	5 459 428	28 000
Stadshypotek AB	239404	3,66%	2026-12-01	4 803 000	39 400
Stadshypotek AB	256354	4,31%	2026-03-01	6 013 364	30 800
Stadshypotek AB	274129	3,86%	2028-06-01	1 775 500	29 000
Stadshypotek AB	53173	0,99%	2024-06-01	4 955 292	28 752
				27 688 736	241 472
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				22 520 724	
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					26 481 376
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				37 770 000	37 770 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				37 770 000	37 770 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				241 472	241 472
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 926 540	7 788 864
				5 168 012	8 030 336
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				18 855	8 367
Källskatt				23 775	14 490
Övriga kortfristiga skulder				39 631	24 000
				82 261	46 857
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				258 610	258 371
Upplupna räntekostnader				63 396	44 561
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				215 783	277 479
				537 789	580 411

Noter **2023-12-31** **2022-12-31**

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Emilia Klint.....
Gunnar Björn.....
Nils-Erik Norin.....
Maria Engström.....
Mikael Tenerz.....
Tord Magnus Karlström.....
Tomas Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Göran Liljeberg
Av stämman vald revisor.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gippen i Västerås, org.nr. 769607-5071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gippen i Västerås 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 revisionssed 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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

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 Gippen i Västerås 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Liljeberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Gippen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILS-ERIK NORIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 22:53:47



TOMAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 12:49:42



MIKAEL TENERZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:42:21



GUNNAR BJÖRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 06:52:51



EMILIA KLINT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:16:14



MARIA ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:16:44



TORD MAGNUS KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:17:23



GÖRAN LILJEBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:05:42



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:29:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Gippen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN LILJEBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:07:07



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:28:59





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Gippen i Västerås



99
KR/KVM
SPARANDE



7062
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



10%
RÄNTEKÄNSLIGHET



182
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



742
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 99 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
	Investeringsbehov 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.
	Skuldsättning 7062 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
	Räntekänslighet 10%	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 %
	Energikostnad 182 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.
	Tomträtt 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
	Årsavgift 742 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.