



# ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Ekarängen | Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Ekarängen i Borås

Org nr 716447-6827

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01--2023-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1966 på fastigheten i Hultaäng 1, Riksdalen 1 och Tolvskillingen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skillingsgatan 25-47, 51-71 och 75-97 i Borås. Endast udda nummer.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|          |             |           |        |     |          |                |
|----------|-------------|-----------|--------|-----|----------|----------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 43 st     | 2      | rok | 2 644,3  | m <sup>2</sup> |
|          |             | 117 st    | 3      | rok | 8 750,5  | m <sup>2</sup> |
|          |             | 13 st     | 4      | rok | 1 300,0  | m <sup>2</sup> |
|          |             | 38 st     | 5      | rok | 4 014,5  | m <sup>2</sup> |
|          |             | 211 st    |        |     | 16 709,3 | m <sup>2</sup> |
| Lokaler  | Hyresrätt   | 44 st     |        |     | 1 009,0  | m <sup>2</sup> |
|          |             | Garage    | 42 st  |     |          |                |
|          |             | P-platser | 182 st |     |          |                |
|          |             |           | 268 st |     |          | 1 009,0        |
| Totalt   |             | 479 st    |        |     | 17 718,3 | m <sup>2</sup> |

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: OVK och lägenhetsbesiktning. Byte av tvättmaskiner. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för fortsatt planering av inglasade balkonger.

Planerade åtgärder ska finansieras med: egna medel och lån.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 13,7%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 7,5% 2024-01-01.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta. Föreningen har erhållit elstöd.

### Väsentliga avtal

Avtal med HSB Fastighetsförvaltning på teknisk och administrativ förvaltning.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 33 medlemmar. Extra stämma hölls 2023-08-16 angående nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 290 medlemmar (fg. år 284) 23 medlemmar har avgått och 29 har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Lena Nilsson     | ordförande                 |
| Verica Felicijan | vice ordförande            |
| Shpreza Sahiti   | ledamot                    |
| Melissa Livadic  | ledamot                    |
| Agneta Hofling   | ledamot                    |
| Annika Brännmar  | ledamot                    |
| Rabin Ahmed      | ledamot                    |
| Jan Högberg      | ledamot utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lena Nilsson, Agneta Hofling, Annika Brännmar och Rabin Ahmed.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Nilsson, Verica Felicijan och Jari Salmi, två i förening.

Vicevärd har varit Jari Salmi.

Revisor har varit Johanna Parazs vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Lena Nilsson och Annika Brännmar som ersättare.

Valberedning har varit Stefan Felicijan, sammankallande, och Arben Seferi.

## Flerårsöversikt

|  | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                             | 15 494      | 13 667      | 13 397      | 13 343      | 13 411      |
| Resultat efter finansiella poster, tkr           | 2 657       | 1 226       | 1 945       | 723         | 1 619       |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)     | 865         | 761         | 746         | 746         | 746         |
| Skuldsättning per kvm                            | 3 129       |             |             |             |             |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt   | 3 318       |             |             |             |             |
| Sparande per kvm                                 | 277         |             |             |             |             |
| Räntekänslighet, %                               | 3,8         |             |             |             |             |
| Energikostnad per kvm                            | 220         |             |             |             |             |
| Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter | 93          |             |             |             |             |

\*)Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

|   | Insatser       | Uppl.<br>avgifter | Underh.-<br>fond  | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---|----------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                   | 210 061        | 1 444 877         | 9 885 286         | 9 161 277              | 1 226 072         |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut -21           |                |                   |                   | 1 226 072              | -1 226 072        |
|   |                |                   |                   | 10 387 349             |                   |
| Avsättn enl plan till yttre underhåll -22 |                |                   | 1 341 000         | -1 341 000             |                   |
| Ianspråkt. Från yttre underhåll -22       |                |                   | -575 691          | 575 691                |                   |
| Årets resultat                            |                |                   |                   |                        | 2 657 197         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>              | <b>210 061</b> | <b>1 444 877</b>  | <b>10 650 595</b> | <b>9 622 040</b>       | <b>2 657 197</b>  |

Föreningen äger 1 lägenhet nr 113.

|                              | Egna<br>lägenheter |
|------------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 969                |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>969</b>         |

## Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat                                      | 10 387 349 |
| Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan     | -1 341 000 |
| Ianspråkande av underhållsfond motsvarande årets kostnad | 575 691    |
| Årets resultat   | 2 657 197  |
| Till stämmans förfogande                                 | 12 279 237 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | 12 279 237 |
|                     | 12 279 237 |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 10 650 595 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

|  |       | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|--|-------|--------------------|--------------------|
|  |       | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
| <b>Resultaträkning</b>                                     |       |                    |                    |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                    |                    |
| Nettoomsättning  | Not 1 | 15 493 953         | 13 667 280         |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | <u>15 493 953</u>  | <u>13 667 280</u>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                    |                    |
| Driftskostnader  | Not 2 | -8 918 142         | -8 880 383         |
| Periodiskt underhåll                                       |       | -575 691           | -769 968           |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 3 | -90 850            | -87 000            |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 4 | -249 291           | -198 911           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -1 671 996         | -1 671 996         |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | <u>-11 505 970</u> | <u>-11 608 257</u> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>3 987 983</b>   | <b>2 059 023</b>   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 163 640            | 39 712             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -1 494 426         | -872 663           |
| Summa finansiella poster                                   |       | <u>-1 330 786</u>  | <u>-832 951</u>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>2 657 197</b>   | <b>1 226 072</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>2 657 197</b>   | <b>1 226 072</b>   |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>   |       |                    |                    |
| Årets resultat   |       | 2 657 197          | 1 226 072          |
| Reservering till fond för yttre underhåll                  |       | -1 341 000         | -1 003 000         |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                |       | 575 691            | 769 968            |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                       |       | <b>1 891 888</b>   | <b>993 040</b>     |

|  |        |        | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|--------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Balansräkning</b>                         |        |        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| <b>Tillgångar</b>                            |        |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |        |                   |                   |
| Byggnader                                    | Not 12 | Not 6  | 62 704 614        | 64 324 278        |
| Mark   |        |        | 4 104 000         | 4 104 000         |
| Markanläggningar                             |        | Not 7  | 232 666           | 284 998           |
| Pågående nyanläggningar och förskott         |        | Not 8  | 241 715           | 105 115           |
|  |        |        | <u>67 282 995</u> | <u>68 818 391</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       |        | Not 9  | 500               | 500               |
|  |        |        | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        |        | 67 283 495        | 68 818 891        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |        |                   |                   |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        |        | 11 855            | 0                 |
| Avräkningskonto HSB Göta                     |        |        | 5 884 139         | 4 885 079         |
| Övriga fordringar                            |        | Not 10 | 16 682            | 17 907            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        |        | 862 894           | 781 746           |
|  |        |        | <u>6 775 570</u>  | <u>5 684 732</u>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | Not 11 | 9 000 000         | 6 000 000         |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |        |                   |                   |
| Bankkonton                                   |        |        | 256 197           | 687 436           |
|  |        |        | <u>256 197</u>    | <u>687 436</u>    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        |        | 16 031 767        | 12 372 168        |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        |        | <b>83 315 262</b> | <b>81 191 059</b> |

|  |        | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
|  |        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| <b>Balansräkning</b>                         |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 210 061           | 210 061           |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 1 444 877         | 1 444 877         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 10 650 595        | 9 885 286         |
|  |        | <u>12 305 533</u> | <u>11 540 224</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 9 622 040         | 9 161 277         |
| Årets resultat                               |        | 2 657 197         | 1 226 072         |
|  |        | <u>12 279 237</u> | <u>10 387 349</u> |
| Summa eget kapital                           |        | 24 584 770        | 21 927 573        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 | 48 891 674        | 36 945 838        |
|  |        | <u>48 891 674</u> | <u>36 945 838</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 | 6 544 164         | 19 209 164        |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 201 502         | 1 209 509         |
| Skatteskulder                                |        | 22 406            | 15 808            |
| Övriga skulder                               | Not 13 | 69 797            | 52 533            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 2 000 948         | 1 830 635         |
|  |        | <u>9 838 817</u>  | <u>22 317 649</u> |
| Summa skulder                                |        | 58 730 491        | 59 263 487        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>83 315 262</b> | <b>81 191 059</b> |



|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>  |                          |                          |
| <b>Löpande verksamhet</b>   |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster   | 2 657 197                | 1 226 072                |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)        | 0                        | 0                        |
| Avskrivningar   | 1 671 996                | 1 671 996                |
| Nedskrivningar av fastighet   | 0                        | 0                        |
| Eftergifter från kreditgivare   | 0                        | 0                        |
| Årets skatt   | 0                        | 0                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 4 329 193                | 2 898 068                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager  | 0                        | 0                        |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -91 777                  | -42 252                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | 186 169                  | 566 209                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet  | 4 423 585                | 3 422 024                |
| <b>Investeringsverksamhet</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | -136 600                 | -967 128                 |
| Investeringar i markanläggningar  | 0                        | 0                        |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                      | 0                        | 0                        |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar          | 0                        | 0                        |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | -136 600                 | -967 128                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -719 164                 | -719 164                 |
| Inbetalda insatser  | 0                        | 0                        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -719 164                 | -719 164                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>3 567 821</b>         | <b>1 735 732</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början *)</b>                                  | <b>11 572 515</b>        | <b>9 836 783</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut *)</b>                                    | <b>15 140 336</b>        | <b>11 572 515</b>        |

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

| Noter | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|-------|------------|------------|
|       | 2023-12-31 | 2022-12-31 |

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

|   |     |
|---|-----|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | %   |
| Byggnader                                     | 1,9 |
| Markanläggning                                | 5,0 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

| Noter   | 2023-01-01        | 2022-01-01        |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
| <b>Inkomstskatt</b>   |                   |                   |
| En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 987 779 kr.   |                   |                   |
| <b>Eventualförpliktelser</b>  |                   |                   |
| En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. |                   |                   |
| <b>Uppskattningar och bedömningar</b>   |                   |                   |
| <b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>   |                   |                   |
| Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.   |                   |                   |
| <b>Avsättningar</b>   |                   |                   |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.   |                   |                   |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.  |                   |                   |
| <b>Not 1</b>  |                   |                   |
| <b>Nettoomsättning</b>  |                   |                   |
| Årsavgifter, bostäder   | 14 458 332        | 12 715 872        |
| Hyror   | 899 536           | 850 398           |
| Övriga intäkter   | 300 184           | 175 005           |
| Bruttoomsättning  | 15 658 052        | 13 741 275        |
| Avgiftsbortfall   | -49 779           | 0                 |
| Hysesbortfall   | -114 320          | -73 995           |
|   | <b>15 493 953</b> | <b>13 667 280</b> |
| <b>Not 2</b>  |                   |                   |
| <b>Driftskostnader</b>  |                   |                   |
| Fastighetsskötsel och lokalvård   | 1 639 634         | 1 559 713         |
| Reparationer  | 559 511           | 917 973           |
| El  | 376 421           | 361 606           |
| Uppvärmning   | 2 417 946         | 2 296 461         |
| Vatten  | 1 102 382         | 1 157 232         |
| Sophämtning   | 743 699           | 558 751           |
| Kabel-TV, internet  | 285 614           | 248 833           |
| Övriga avgifter   | 151 973           | 140 716           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt  | 353 319           | 338 549           |
| Förvaltningsarvoden   | 835 611           | 803 178           |
| Övriga driftskostnader  | 452 032           | 497 370           |
|   | <b>8 918 142</b>  | <b>8 880 383</b>  |
| <b>Not 3</b>  |                   |                   |
| <b>Övriga externa kostnader</b>   |                   |                   |
| Extern revisor - BoRevision   | 22 050            | 18 200            |
| Medlemsavgifter   | 68 800            | 68 800            |
|   | <b>90 850</b>     | <b>87 000</b>     |

| Noter   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 4</b>  |                          |                          |
| <b>Personalkostnader och arvoden</b>                              |                          |                          |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.       |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>  |                          |                          |
| Styrelsearvode  | 64 984                   | 50 586                   |
| Revisorsarvode  | 4 000                    | 4 000                    |
| Löner och andra ersättningar                                      | 113 325                  | 123 300                  |
| Sociala kostnader   | 32 632                   | 21 025                   |
|   | 214 941                  | 198 911                  |
| <b>Övriga anställda</b>   |                          |                          |
| Löner och ersättningar  | 34 350                   | 0                        |
|   | 34 350                   | 0                        |
| <b>Totalt</b>   | <b>249 291</b>           | <b>198 911</b>           |
| <b>Not 5</b>  |                          |                          |
| <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| <u>Avskrivningar</u>  |                          |                          |
| Byggnader   | 1 619 664                | 1 619 664                |
| Markanläggningar  | 52 332                   | 52 332                   |
|   | <b>1 671 996</b>         | <b>1 671 996</b>         |

| Noter   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 6 Byggnader</b>  |                          |                          |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).                                  |                          |                          |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år                                 | 2110                     |                          |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut  | 1991                     |                          |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader  | 84 409 643               | 82 105 233               |
| Årets investeringar   | 0                        | 2 304 410                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | <u>84 409 643</u>        | <u>84 409 643</u>        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar   | -20 085 365              | -18 465 701              |
| Årets avskrivningar   | -1 619 664               | -1 619 664               |
| Utgående avskrivningar  | <u>-21 705 029</u>       | <u>-20 085 365</u>       |
| <b>Utgående bokfört värde</b>   | <b>62 704 614</b>        | <b>64 324 278</b>        |
| Taxeringsvärde för Hultaäng 1, Riksdalen 1 och Tolvskillingen                               |                          |                          |
| Byggnad - bostäder  | 172 000 000              | 172 000 000              |
| Byggnad - lokaler   | 870 000                  | 870 000                  |
|   | <u>172 870 000</u>       | <u>172 870 000</u>       |
| Mark - bostäder   | 39 000 000               | 39 000 000               |
| Mark - lokaler  | 934 000                  | 934 000                  |
|   | <u>39 934 000</u>        | <u>39 934 000</u>        |
| Taxeringsvärde totalt   | 212 804 000              | 212 804 000              |
| <b>Not 7 Markanläggningar</b>   |                          |                          |
| Ingående anskaffningsvärde  | 1 046 650                | 1 046 650                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | <u>1 046 650</u>         | <u>1 046 650</u>         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar   | -761 652                 | -709 320                 |
| Årets avskrivningar   | -52 332                  | -52 332                  |
| Utgående avskrivningar  | <u>-813 984</u>          | <u>-761 652</u>          |
| <b>Bokfört värde</b>  | <b>232 666</b>           | <b>284 998</b>           |
| <b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>   |                          |                          |
| Ingående anskaffningsvärde  | 105 115                  | 1 442 397                |
| Årets investering   | 136 600                  | -1 337 282               |
| Omfört till byggnad   | 0                        | -2 304 410               |
| Utgående anskaffningsvärde  | <u>241 715</u>           | <u>105 115</u>           |
| Pågående nyanläggning avser balkonginglasning. Beräknad utgift uppgår till ca 80 000 000kr. |                          |                          |
| <b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>   |                          |                          |
| 1 andel i HSB Göta ek.för.  | <b>500</b>               | <b>500</b>               |
| <b>Not 10 Övriga fordringar</b>   |                          |                          |
| Skattekonto   | 14 562                   | 15 787                   |
| Övriga fordringar   | 2 120                    | 2 120                    |
|   | <u>16 682</u>            | <u>17 907</u>            |

| Noter   |            | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |                   |                           |
|---|------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|
| <b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>                              |            |                          |                          |                   |                           |
| Placeringstyp   | Startdatum | Oms. datum               | Löptid                   | Ränta             | Belopp                    |
| HSB Göta ek för BOLAG   | 2023-12-04 | 2024-12-04               | 12 mån                   | 3,50%             | 3 000 000                 |
| HSB Göta ek för BOLAG   | 2023-10-04 | 2024-10-04               | 12 mån                   | 3,50%             | 3 000 000                 |
| HSB Göta ek för BOLAG   | 2023-12-04 | 2024-12-04               | 12 mån                   | 3,50%             | 3 000 000                 |
|   |            |                          |                          |                   | <b>9 000 000</b>          |
| <b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>                           |            |                          |                          |                   |                           |
| Låneinstitut  | Lånenummer | Ränta                    | Konv.datum               | Total låneskuld   | Nästa års<br>amort./konv. |
| Stadshypotek AB   | 448754     | 4,39%                    | 2028-03-01               | 8 965 000         | 180 000                   |
| Stadshypotek AB   | 449992     | 4,24%                    | 2026-06-01               | 9 525 000         | 100 000                   |
| Stadshypotek Borås  | 424928     | 1,54%                    | 2024-01-30               | 5 925 000         | 100 000                   |
| Stadshypotek Borås  | 424929     | 2,09%                    | 2027-01-30               | 5 925 000         | 100 000                   |
| Stadshypotek Borås  | 435621     | 1,02%                    | 2025-10-30               | 4 566 838         | 0                         |
| Stadshypotek Borås  | 438052     | 1,07%                    | 2026-04-30               | 8 113 369         | 97 164                    |
| Stadshypotek Borås  | 447608     | 4,01%                    | 2027-12-01               | 12 415 631        | 142 000                   |
|   |            |                          |                          | 55 435 838        | 719 164                   |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |            |                          |                          |                   | <b>48 891 674</b>         |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |            |                          |                          |                   | 51 840 018                |
| Kortfristig del av långfristig skuld                                |            |                          |                          | <b>6 544 164</b>  | <b>19 209 164</b>         |
| Nästa års beräknade amorteringar uppgår till...                     |            |                          |                          |                   |                           |
| <b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>           |            |                          |                          |                   |                           |
| Uttagna pantbrev i fastighet  |            |                          |                          | 151 281 299       | 151 281 299               |
| <i>Varav obelånade</i>  |            |                          |                          | <i>79 781 299</i> | <i>79 781 299</i>         |
| <b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>                           |            |                          |                          |                   |                           |
| Källskatt   |            |                          |                          | 24 637            | 14 117                    |
| Arbetsgivaravgifter   |            |                          |                          | 13 243            | 6 109                     |
| Mervärdesskatt  |            |                          |                          | 9 189             | 0                         |
| Övriga kortfristiga skulder   |            |                          |                          | 22 729            | 32 307                    |
|   |            |                          |                          | <b>69 797</b>     | <b>52 533</b>             |
| <b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>          |            |                          |                          |                   |                           |
| Upplupna räntekostnader   |            |                          |                          | 143 289           | 110 711                   |
| Övriga upplupna kostnader   |            |                          |                          | 617 788           | 493 379                   |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                     |            |                          |                          | 1 239 871         | 1 226 545                 |
|   |            |                          |                          | <b>2 000 948</b>  | <b>1 830 635</b>          |

| <b>Noter</b> | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|--------------|----------------------------------|----------------------------------|
|--------------|----------------------------------|----------------------------------|

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Borås

Agneta Hofling

Annika Brännmar

Jan Högberg

Milisa Livadic

Lena Nilsson

Shpresa Sahiti

Rabin Ahmed

Verica Felicijan

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Johanna Parazs  
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ekarängen i Borås, org.nr. 716447-6827

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ekarängen i Borås för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Ekarängen i Borås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borås

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Parazs  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Ekarängen I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA NILSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:22:52



**VERICA FELICIJAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:22:13



**JAN HÖGBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:56:58



**ANNIKA BRÄNNMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 17:37:46



**AGNETA HOFLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 23:11:05



**RABIN AHMED**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:17:57



**MELISA LIVADIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:06:15



**SHPRESA SAHITI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:48:11



**JOHANNA PARAZS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:30:47



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:27:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Ekarängen I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHANNA PARAZS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:34:50



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:27:38



# 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.