



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 63 kr/kvm	 Investeringsbehov 204 kr/kvm	 Skuldsättning 770 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 262 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 582 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Viggen i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
63 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
204 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
770 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
1 %

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
262 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
582 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

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



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Viggen i Finspång med säte i Finspång org.nr. 725000-4772 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Finspång kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Knekttorpet 1	1968-01-01	1967

#### 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6660
43	p-platser	0
42	garageplatser	0
28	carportar	0
4	MC-platser	0
3	moped-platser	0
<b>Totalt 199 objekt</b>		<b>6660</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 30 st 2 rok, 34 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen är ägare till två bostadsrätter (lägenhet nr 3 och 39), lägenheterna innehas med avsikt att överlåtas till nya medlemmar. Lägenhet 3 har återgått utan vederlag genom avsägelse och lägenhet 39 har återgått mot betalning.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Melander	Ordförande	2022-05-17	
Eva Dahlström	Ledamot	2023-05-10	
Håkan Lundberg	Ledamot	2023-05-10	
Lilian Matsson	Ledamot	2022-05-17	
Linda Axelsson	Ledamot	2023-05-10	
Christer Karlsson	HSB Ledamot	2018-02-21	2024-01-17
Stefan Gustavsson	HSB Ledamot	2024-01-18	
Emil Nilsson	Ledamot	2023-05-10	2023-12-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Melander, Lilian Matsson och Håkan Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Melander, Håkan Lundberg, Lilian Matsson och Linda Axelsson.

Revisorer har varit: Elisabeth Axelsson med Lotta Blomqvist som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingrid Margareta Lundberg (sammankallande), Sonnie Lindberg samt Kerstin Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärdar har varit: Birgitta Hedrén och Kerstin Karlsson

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-03.

Föreningen har sökt elstöd och erhållit 110 054 kr.

Under 2023 har tilläggsisolering av samtliga vindsutrymmen gjorts. Vi har gått från 15 till 50 centimeter med isolering. Byte av bredbandsleverantör från Comhem till Telia. Påbörjat installation av laddboxar till de medlemmar som har det behovet.

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

Årtal	Ändamål
1977, 1987 och 2001	Dessa år genomfördes nybyggnad av garage.
1990-91	Målning av fönster och trappuppgångar.
1995-96	Renovering av badrum och stammar. Byte av papp på samtliga tak.
2002-03	Renovering av balkonger.
2005	Renovering av entréer och tvättstugor, övergång till kollektiv mätning av hushållsel.
2006	Målning av entrétak och komplettering av ytterbelysning.
2007	Monterades fönsterventiler i samtliga lägenheter och ett miljöhus uppfördes.
2008	Installerades grundventilation och viss relining av stammar.
2009	Radonmätning och radonsanering, paxfläktar monterades i vissa lägenheter och fönsterventiler monterades.
2010	Målning av träfasader, renovering av källartrappor och asfalteringsarbeten.
2011	Renovering av samtliga avloppsledningar i form av relining.
2012	De höga fönsterpartierna i trapphusen har kompletterats med isolerglasfönster.
2013	Nya entrédörrar och ytterkällardörrar samt byte av brandsläckare.
2014	Byte av källarbelysning och entrébelysning som uppdaterades till sensorarmaturer.
2016	Fönsterbyte.
2017	Ny utomhusbelysning.
2018	Byte av träpanel på balkonger och fasader.
2019	OVK besiktning.
2020	Omasfaltering av delar av de asfalterade ytorna. En ny dagvattenbrunn installerades för att dränera undan regnvatten på en av asfaltytorna för att undvika isbildning. Alla ventilationskanaler rensades. för bättre luftomsättning i lägenheterna.
2021	Fasaden på alla trägarage har bytts till plåt. Alla vita träytor på fastigheterna är målade. Målning av källarfönster. Armaturer på garagen byttes till LED lampor. Trappräckena i källarnedgångar. renoverades.
2022	Renovering/putsning av fasader där så har behövts. Renovering av entréplan vid en del av ingångarna. Byte av samtliga lägenhetsdörrar samt dörrar från trapphus in till källare. Byte av låssystem till digitala lås. i samtliga utrymmen, dock ej i till garage.

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

Årtal	Ändamål
2024	Beslut om dränering av källare samt tilläggsisolering av ytterväggar i källare har beslutats. Sannolikt kommer samtliga hus att behöva åtgärdas. I samband med det så åtgärdas även de fuktproblem som finns i de lägenheter som har gillestuga och förråd i källarna. Även övriga källarutrymmen åtgärdas.
2024-2025	Förutsättningarna och ekonomin runt att sätta solpaneler på våra tak utreds för att se om det är intressant att genomföra en investering eller ej.
2024-2025	Steg för steg byta ut armaturer som har lysrör till nya och mer energieffektiva armaturer/lampor

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	63	81	98	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	770	553	562	570	579
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	770	553	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	262	243	236	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	582	541	530	530	520
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	634	572	570	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 058	3 776	3 688	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	217	-142	-592	38	255
Soliditet, %	46	54	54	56	57

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

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. *För 2023 har resultatet justerats då elstöd och intäkter/kostnader för försäkringsärenden är jämförelsestörande poster.*

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

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

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

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

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

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

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



Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 103 700	0	0	1 103 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	20 000	0	0	20 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 673 041	0	190 000	2 863 041
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 796 741</b>	<b>0</b>	<b>190 000</b>	<b>3 986 741</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 143 285	-141 794	-190 000	1 811 492
Årets resultat, kr	-141 794	141 794	216 879	216 879
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 001 491</b>	<b>0</b>	<b>26 879</b>	<b>2 028 371</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 798 232</b>	<b>0</b>	<b>216 879</b>	<b>6 015 112</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 190 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 001 492
Årets resultat, kr	216 879
Reservation till underhållsfond, kr	-190 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 028 371</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 028 371</b>

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 058 439	3 776 042
Övriga rörelseintäkter	3	163 160	36 169
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 221 599</b>	<b>3 812 211</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 168 811	-2 806 583
Övriga externa kostnader	5	-343 560	-340 855
Underhåll enligt plan		0	-264 310
Personalkostnader och arvoden	6	-117 892	-116 505
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-310 413	-278 115
Övriga rörelsekostnader	7	0	-136 892
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 940 675</b>	<b>-3 943 260</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>280 924</b>	<b>-131 050</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 838	8 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 883	-19 399
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-64 045</b>	<b>-10 744</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>216 879</b>	<b>-141 794</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>216 879</b>	<b>-141 794</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	216 879	-141 794
Reservering till fond yttre underhåll	-190 000	-186 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	264 310
<b>Överskott</b>	<b>26 879</b>	<b>-63 484</b>

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

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 393 621	8 271 523
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	12 924	19 386
Pågående nyanläggningar	10	1 473 378	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 879 923</b>	<b>8 290 909</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 880 423</b>	<b>8 291 409</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga lagertillgångar		5 000	5 000
<b>Summa varulager mm</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		65	557
Övriga fordringar		3 527	4 893
Avräkningskonto HSB Östra		2 552 006	807 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	162 404	147 241
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 718 001</b>	<b>959 722</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	550 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>550 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 273 001</b>	<b>2 464 722</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 153 424</b>	<b>10 756 131</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 103 700	1 103 700
Upplåtelseavgifter		20 000	20 000
Fond för yttre underhåll		2 863 041	2 673 041
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>3 986 741</b>	<b>3 796 741</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 811 492	2 143 285
Årets resultat		216 879	-141 794
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>2 028 371</b>	<b>2 001 492</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 015 112</b>	<b>5 798 232</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	1 209 960
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 209 960</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	5 127 279	2 471 422
Leverantörsskulder		1 034 393	313 641
Aktuella skatteskulder		13 222	7 692
Övriga skulder	16	331 511	361 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	631 908	593 515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 138 313</b>	<b>3 747 938</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 153 424</b>	<b>10 756 131</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	216 879	-141 794
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	310 413	278 115
Utrangeringar	0	-46 481
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>527 292</b>	<b>89 841</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 305	-5 134
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	734 517	25 227
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 248 505</b>	<b>109 934</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i anläggningstillgångar	-1 899 427	-1 937 812
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 445 897	-60 825
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>794 975</b>	<b>-1 888 703</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 307 031</b>	<b>4 195 733</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 102 006</b>	<b>2 307 030</b>

## NOTER

## 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,8 %

Maskiner och inventarier 10 %

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 325 tkr.

## 2 Nettoomsättning

2023

2022

Årsavgifter	3 875 676	3 604 176
Hyor	245 187	228 413
Avgiftsbortfall	-54 768	-44 688
Hysesbortfall	-7 290	-6 587
Gästrum / Övernattningsrum	21 300	17 000
El moms	607	0
Avsättning till inre fond	-22 272	-22 272
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 058 439</b>	<b>3 776 042</b>

## 3 Övriga rörelseintäkter

2023

2022

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	23 798	9 173
Bonus	25 908	4 080
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	3 400	6 184
Återbäring Länsförsäkringar	0	16 732
Elstöd	110 054	0
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>163 160</b>	<b>36 169</b>

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	343 223	204 557
Elavgifter	521 693	462 067
Uppvärmningsavgifter	895 443	845 329
Vatten och avlopp	325 799	313 205
Sophämtning	91 301	90 086
Försäkringar	97 970	97 724
Arrendeavgifter	9 520	8 740
Kabel-tv	221 632	186 547
Fastighetskötsel	522 886	456 580
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	133 991	128 461
Övriga kostnader	5 353	13 287
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 168 811</b>	<b>2 806 583</b>
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	14 275	11 525
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	190 844	180 580
Övriga förvaltningskostnader	38 035	22 879
Konsultarvoden	29 037	24 747
Medlemsavgift HSB	30 500	30 500
Övriga kostnader, avdragsgilla	959	0
Möteskostnader	3 993	7 615
Medlemsaktiviteter	4 389	9 815
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	23 793	5 070
Juridisk konsult	7 734	48 126
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>343 560</b>	<b>340 855</b>
6 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	68 198	71 872
Arvode vicevärd	28 472	24 140
Arvode föreningsvald revisor	4 458	4 260
Kostnadsersättningar	0	611
Sociala avgifter	16 764	15 623
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>117 892</b>	<b>116 505</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Övriga rörelsekostnader	2023	2022
Förlust vid utrangering av dörrar	0	136 892
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>0</b>	<b>136 892</b>
8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2072	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 103 304	15 165 492
Ingående anskaffningsvärde mark	64 700	64 700
Årets investering, dörrar	0	2 121 185
Årets utrangering, dörrar	0	-183 373
Årets investering, Tilläggsisolering	426 049	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 594 053</b>	<b>17 168 004</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-8 896 481	-8 671 309
Återförda avskrivningar utrangeringar, dörrar	0	46 481
Årets avskrivningar	-303 951	-271 653
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 200 432</b>	<b>-8 896 481</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 393 621</b>	<b>8 271 523</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	534 000	534 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	312 000	312 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>53 446 000</b>	<b>53 446 000</b>

Fastighetsbeteckning: Knekttorpet 1



9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde, Postboxar	64 620	64 620
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>64 620</b>	<b>64 620</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-45 234	-38 772
Årets avskrivning enligt plan	-6 462	-6 462
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-51 696</b>	<b>-45 234</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 924</b>	<b>19 386</b>
10 Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Årets investering, Laddstolpar	76 624	0
Årets investering, Undercentral	1 348 754	0
Årets investering, Dränering	48 000	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 473 378</b>	<b>0</b>
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	458	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 946	147 241
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>162 404</b>	<b>147 241</b>
13 Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	550 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>550 000</b>	<b>1 500 000</b>

14 Skulder till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>		
Stadshypotek AB	0,54	2023-10-30	0	612 148
Stadshypotek AB	4,69	2024-10-30	597 572	
Stadshypotek AB	0,57	2023-09-30	0	1 233 487
Stadshypotek AB	4,63	2024-09-30	1 220 043	
Stadshypotek AB	4,10	2024-12-30	1 209 960	1 220 043
Stadshypotek AB	0,52	2023-09-01	599 704	615 704
Stadshypotek AB	4,61	2024-12-11	1 500 000	0
			<b>5 127 279</b>	<b>3 681 382</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			57 464	54 103
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			5 069 815	2 417 319
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>0</b>	<b>1 209 960</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			229 856	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			4 839 959	
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			6 491 000	4 170 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>6 491 000</b>	<b>4 170 000</b>
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			57 464	54 103
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			5 069 815	2 417 319
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			<b>5 127 279</b>	<b>2 471 422</b>
16 Övriga skulder			2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt			0	30 078
Lagstadgade sociala avgifter			0	15 622
Medlemmars reparationsfond/inre fond			331 511	315 969
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>			<b>331 511</b>	<b>361 669</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>				
Belopp vid årets ingång			315 969	317 496
Uttag under året			-6 730	-23 800
Avsättning			22 272	22 272
<b>Utgående värde</b>			<b>331 511</b>	<b>315 969</b>

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	101 128	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	16 764	0
Upplupna räntekostnader	19 578	551
Förutbetalda hyror och avgifter	356 893	320 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137 025	270 880
Avtalsplacerade betalningar	520	2 070
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>631 908</b>	<b>593 515</b>

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Johan Melander

Linda Axelsson

Håkan Lundberg

Eva Dahlström

Stefan Gustavsson

Lilian Matsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Elisabeth Axelsson

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Viggen i Finspång, org.nr. 725000-4772

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viggen i Finspång för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Viggen i Finspång 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 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.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Axelsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JOHAN MELANDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 13:23:15



**LINDA AXELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:20:37



**EVA DAHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 16:06:02



**HÅKAN LUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 08:45:20



**LILIAN MATSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:31:36



**STEFAN GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:51:53



**ELISABETH AXELSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:08:26



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 14:39:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ELISABETH AXELSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:49:41



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 14:38:45



# 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.