



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Vulkanen i Nora

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vulkanen i Nora med säte i NORA org.nr. 716453-0227 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nora kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Busken 6	1988-01-01	1988
Vulkanen 16	1988-01-01	1988

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	p-platser med eluttag	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2984
18	p-platser	0
<b>Totalt 84 objekt</b>		<b>2984</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 21 st 2 rok, 13 st 3 rok, 2 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dag Reynold	Ordförande	2023-05-26
Anita Hallsveden	Ledamot	2010-05-08
Åke Johansson	HSB-ledamot	2007-04-23
Gunilla Rådberg	Ledamot	2007-04-23
Inger Lindström	Sekreterare	2023-05-26
Jan Rådberg	Ledamot	2014-05-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Rådberg och Jan Rådberg.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Anita Hallsveden, Gunilla Rådberg, Jan Rådberg och Dag Reynold.

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

Valberedning har varit: Katarina Lundqvist, vald vid föreningsstämman.

Dag Reynold utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Anita Hallsveden som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-05 i föreningens samlingslokal. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-13 med anledning av beslut 1 nya stadgar. 11 medlemmar deltog.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad. Styrelsen räknar med en årlig höjning på 2 % de närmaste åren.

Föreningens ekonomi är god trots högre ränte- och driftskostnader. Räntekostnaderna kommer att öka under ett par år efterhand som våra bundna lån sätts om.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-08-31.

Under året har föreningen utfört följande underhåll: Tätning av läckande balkonger har fortsatt under året. Två återstår att laga under 2024.

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

Årtal	Ändamål
2013	Enhetsmätning
2014	Byte av undercentral
2017	Utvändig målning
2022	Installerat digital styrning av värmen, åtgärdat läckage på balkongerna.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:** Byte av system för IMD (individuell mätning och debitering av hushållsel). I Övrigt periodiskt och löpande underhåll.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

Styrelsen har deltagit på utbildningarna *Styrelsens ansvar, Att förstå en årsredovisning* och *Utbildning sekreterare*. Styrelsen har även deltagit på verksamhetsträff och ordförandeträff.

Medlemmarna har fått informationsblad vid behov. Under året har föreningen arrangerat ett medlemsmöte (2023-11-13), en kräftskiva och ett julbord.

Anita Hallsveden, Gunilla Rådberg, Jan Rådberg och Åke Johansson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen ska kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Föreningen har egen e-postadress: brfvulkanen.nora@gmail.com

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	339	231	261	287	288
Skuldsättning, kr/kvm	4 394	4 542	4 690	4 823	4 941
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	284	238	233	219	227
Årsavgifter, kr/kvm	956	908	908	901	898
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	97	97	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	988	915	914	906	903
Nettoomsättning, tkr	2 889	2 729	2 728	2 704	2 696
Resultat efter finansiella poster, tkr	623	69	1 040	523	520
Soliditet, %	31	28	27	23	20

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## 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	1 534 989	0	0	1 534 989
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	563 022	0	70 102	633 124
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 098 011</b>	<b>0</b>	<b>70 102</b>	<b>2 168 113</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 331 949	69 004	-70 102	3 330 851
Årets resultat, kr	69 004	-69 004	622 505	622 505
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 400 953</b>	<b>0</b>	<b>552 403</b>	<b>3 953 356</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 498 964</b>	<b>0</b>	<b>622 505</b>	<b>6 121 469</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 104 000 kr samt ianspråktagande skett med 33 898 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	3 400 952
Årets resultat, kr	622 505
Reservation till underhållsfond, kr	-104 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 898
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 953 355</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>3 953 355</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 889 071	2 729 203
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	59 077	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 948 148</b>	<b>2 729 203</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 694 107	-1 721 403
Planerat underhåll	Not 5	-33 898	-262 971
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-73 613	-91 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-355 010	-357 821
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 156 628</b>	<b>-2 433 441</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>791 520</b>	<b>295 762</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	77 711	17 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-246 726	-244 151
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-169 015</b>	<b>-226 758</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>622 505</b>	<b>69 004</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-104 000	-107 000
Disposition underhållsfond		33 898	262 971
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<b>-70 102</b>	<b>155 971</b>
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>552 403</b>	<b>224 975</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 10 13 899 971	14 250 231
Mark	Not 11 1 674 000	1 674 000
Inventarier	Not 12 0	4 750
	<u>15 573 971</u>	<u>15 928 981</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristiga placeringar	Not 13 2 300 000	2 300 000
	<u>2 300 000</u>	<u>2 300 000</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>17 873 971</u>	<u>18 228 981</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 113	150
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 841 364	1 401 249
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 62 191	37 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>137 861</u>	<u>99 141</u>
	<u>2 041 529</u>	<u>1 538 008</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 041 529</u>	<u>1 538 008</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>19 915 500</u></b>	<b><u>19 766 989</u></b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 534 989	1 534 989
Underhållsfond		633 124	563 022
		<u>2 168 113</u>	<u>2 098 011</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 330 850	3 331 949
Årets resultat		622 505	69 004
		<u>3 953 355</u>	<u>3 400 952</u>
Summa eget kapital		<u>6 121 468</u>	<u>5 498 963</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	9 851 254	11 733 029
		<u>9 851 254</u>	<u>11 733 029</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	3 259 540	1 819 965
Leverantörsskulder		126 570	113 417
Fond för inre underhåll		136 183	149 970
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	27 462	34 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	393 024	417 600
		<u>3 942 779</u>	<u>2 534 997</u>
Summa skulder		<u>13 794 033</u>	<u>14 268 026</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>19 915 500</b></u>	<u><b>19 766 989</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	622 505	69 004
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	355 010	357 821
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>977 514</u>	<u>426 825</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 406	3 907
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-31 793	31 306
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>882 315</u>	<u>462 038</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-442 200	-442 200
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-442 200</u>	<u>-442 200</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>440 115</b>	<b>19 838</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 701 249</b>	<b>3 681 411</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 141 364</b>	<b>3 701 249</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,73 %

Inventarier 20 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

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

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 9 313 436 kr. (9 313 436 kr)

#### Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 779 404	2 647 116
Hyror	61 000	47 800
Övriga avgifter	74 229	62 100
Övriga intäkter	9 688	4 907
Bruttoomsättning	<u>2 924 321</u>	<u>2 761 923</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-20
Hyesbortfall	<u>-35 250</u>	<u>-32 700</u>
	<b>2 889 071</b>	<b>2 729 203</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	<u>59 077</u>	<u>0</u>
	<b>59 077</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	285 283	360 175
Reparationer	4 492	114 654
El	236 018	199 269
Uppvärmning	413 561	332 867
Vatten	199 009	178 323
Sophämtning	72 941	68 484
Övriga avgifter	173 152	167 247
Förvaltningskostnader	163 773	149 463
Fastighetsavgift	66 738	63 798
Övriga driftskostnader	<u>79 140</u>	<u>87 124</u>
	<b>1 694 107</b>	<b>1 721 403</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	77 164
Underhåll enligt plan	<u>33 898</u>	<u>185 808</u>
	<b>33 898</b>	<b>262 971</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	56 600	73 497
Revisorsarvode	4 391	4 196
Löner och andra ersättningar	1 632	1 279
Sociala kostnader	<u>10 990</u>	<u>12 274</u>
	<b>73 613</b>	<b>91 246</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	350 260	353 071
Inventarier	<u>4 750</u>	<u>4 750</u>
	<b>355 010</b>	<b>357 821</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	76 584	17 165
Ränteintäkter skattekonto	1 127	36
Övriga finansiella intäkter	<u>0</u>	<u>191</u>
	<b>77 711</b>	<b>17 393</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	246 726	243 807
Övriga finansiella kostnader	<u>0</u>	<u>344</u>
	<b>246 726</b>	<b>244 151</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	20 203 001	20 203 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 203 001	20 203 001
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 952 770	-5 599 699
Årets avskrivningar	-350 260	-353 071
Utgående avskrivningar	-6 303 030	-5 952 770
<b>Bokfört värde</b>	<b>13 899 971</b>	<b>14 250 231</b>
Taxeringsvärde för Busken 6 i Nora. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	20 600 000	20 600 000
Byggnad - lokaler	0	0
	20 600 000	20 600 000
Mark - bostäder hyreshus	4 849 000	4 849 000
Mark - lokaler	0	0
	4 849 000	4 849 000
Taxeringsvärde totalt	25 449 000	25 449 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 674 000	1 674 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 674 000	1 674 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 674 000</b>	<b>1 674 000</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	23 750	23 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 750	23 750
Ingående avskrivningar	-19 000	-14 250
Årets avskrivningar	-4 750	-4 750
Utgående avskrivningar	-23 750	-19 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>4 750</b>
<b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-08-21, ränta 3,10 %	1 300 000	1 300 000
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-12-08, ränta 3,45 %	1 000 000	1 000 000
	<b>2 300 000</b>	<b>2 300 000</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	113	150			
	<b>113</b>	<b>150</b>			
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	2 012	3 284			
Skattekonto	60 179	34 184			
	<b>62 191</b>	<b>37 468</b>			
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 534 989	563 022	3 331 949	69 004	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			69 004	-69 004	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-33 898	33 898		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		104 000	-104 000		
Årets resultat				622 505	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 534 989</b>	<b>633 124</b>	<b>3 330 850</b>	<b>622 505</b>	
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	364650	1,77%	2024-04-30	2 849 540	32 200
Stadshypotek AB	412334	1,56%	2025-03-01	2 532 489	146 000
Stadshypotek AB	485673	1,42%	2026-04-30	2 310 000	120 000
Stadshypotek AB	540044	1,97%	2027-03-01	4 041 000	24 000
Stadshypotek AB	635825	4,87%	2028-09-01	1 377 765	120 000
				13 110 794	442 200
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>9 851 254</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					10 899 794
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				19 780 000	19 780 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>19 780 000</b>	<b>19 780 000</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				442 200	442 200
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 817 340	1 377 765
				<b>3 259 540</b>	<b>1 819 965</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				9 461	11 848
Källskatt				17 813	22 047
Mervärdesskatt				188	150
				<b>27 462</b>	<b>34 045</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				251 773	246 671
Upplupna räntekostnader				28 873	26 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				112 378	144 809
				<b>393 024</b>	<b>417 600</b>

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

Nora, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Anita Hallsveden.....  
Dag Reynold.....  
Gunilla Rådberg.....  
Inger Lindström.....  
Åke Johansson.....  
Jan Rådberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Jan Lundqvist.....  
Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vulkanen i Nora, org.nr. 716453-0227

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vulkanen i Nora 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Vulkanen i Nora 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Örebro den / 2024

.....  
Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Jan Lundqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**DAG REYNOLD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 14:55:33



**INGER LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 19:51:32



**ANITA HALLSVEDEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 08:02:52



**GUNILLA RÅDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 07:39:53



**JAN RÅDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 07:29:23



**ÅKE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 08:41:16



**JAN LUNDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 14:05:53



**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 15:17:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JAN LUNDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 14:07:56



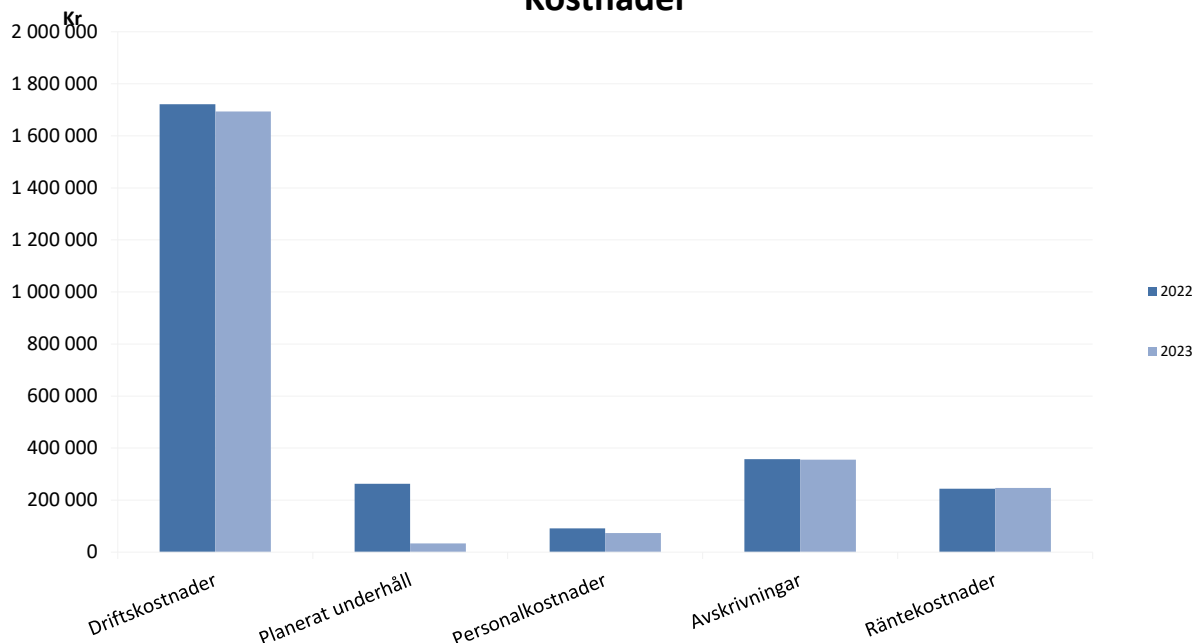
**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

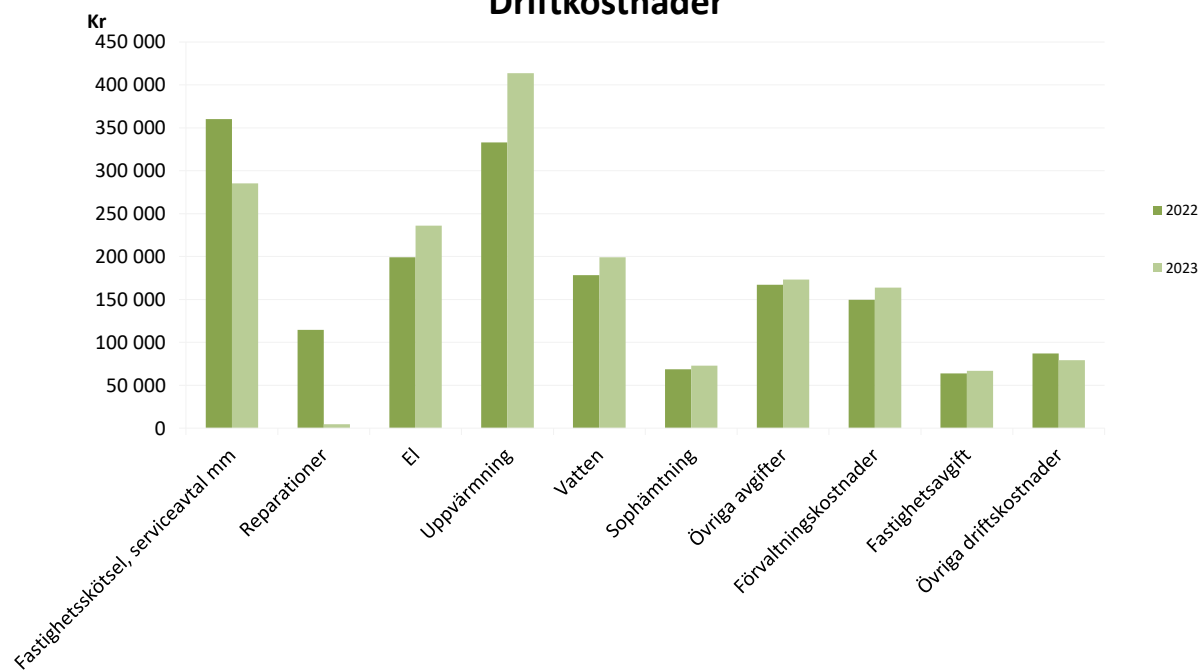
E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 15:18:38



## Kostnader



## Driftskostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Vulkanen i Nora



339  
KR/KVM  
SPARANDE



4394  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



5%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



284  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



931  
KR/KVM  
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 339 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 4394 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  284 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 931 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



# Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Vulkanen i Nora

År 2024-2028



## **HSB Certifiering verksamhetsplanering**

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

# Öppnar dörren för delägarna!



## Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

## Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

### Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

### Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

### Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.



## Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2024	2025	2026	2027	2028
Avgiftsförändring	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

## Underlag för ekonomisk prognos

### Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

### Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB MälarDalarna har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

# Planerat underhåll och nyinvesteringar



## Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2024	Löpande underhåll VVS, strykning undertak, byte fläkta ggregat	108 000 kr
2025	Löpande underhåll VVS, byte motorvärmaruttag, strykning träpanel	529 000 kr
2026	Löpande underhåll VVS, målning fönster/dörrar/vindskivor/taksprång/hängskivor	605 000 kr
2027	Löpande underhåll VVS, byte plastgolv, målning hall och wc	183 000 kr
2028	Löpande underhåll VVS, byte minikök	849 000 kr

## Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2028	Byte takpannor	4 019 000 kr

## Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

# Antagen kostnadsutveckling



## Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2024	2025	2026	2027	2028
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

## Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2024	2025	2026	2027	2028
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

## Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2024	2025	2026	2027	2028
Underkonto, Swedbank	2,93 %	2,93 %	2,93 %	2,93 %	2,93 %
Bunden placering HSB	3,65 %	3,65 %	3,65 %	3,65 %	3,65 %

## Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek AB	1 407 765	2023-09-01	1,70 %	4,87 %	Bunden

## Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1988	42	2 984 kvm	



## **Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter**

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

## **Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna**

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

# 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.