

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Dergården i Lerum

716447-7122

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Revisionsberättelse	14-15

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dergården i Lerum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Allmänt om verksamheten

HSB Bostadsrättsförening Dergården i Lerum äger fastigheten Lerum 2:96. I föreningens fem hus, grupperade runt en innergård med planteringar, finns 47 bostadslägenheter. Av husen är två med hiss och har tre resp. fyra våningar med källarutrymmen, medan de tre andra är tvåvåningshus utan källare.

Husen ligger på bekvämt gångavstånd till Lerums affärs- och kommuncentrum, kommunens gymnasieskola med bibliotek och teaterlokal, Lerums simhall "Vattenpalatset", förskola samt grundskolor. Till närmaste livsmedelsbutik är det ca 100 meter och till Lerums järnvägsstation är det ca 600 meter. Kollektivtrafiken är väl utbyggd och pendeltågen till Göteborg och Alingsås avgår var 30:e minut, under högrafik ännu oftare. Föreningens fastighet gränsar i öster till hembygdsgården med gamla byggnader och stor, välskött park.

Hos oss har vi en gästlägenhet och en föreningslokal med pentry, samt en stor tvättstuga. Vi har också en lokal som är uthyrd till Inges trafikskola. Till varje lägenhet hör även ett stort uppvärmt källarförråd. Bostädernas yta är på 3520 kvm och totalt uppvärmd yta är 4105 kvm.

På fastigheten finns fyra garagelängor med 36 kallgarage varav 5 med elladdstolpar, och 4 carportar. Dessutom finns det 11 öppna parkeringsplatser, varav två är uthyrda, en är uthyrd till Inges Trafikskola och övriga är besöksparkeriungar. Vidare finns ett förrådsutrymme för föreningens trädgårdsredskap samt ett med snickarbänk för enklare hobbyarbeten samt förvaring av bildäck i mån av plats.

Administration, fastighetsskötsel och trädgårdsunderhåll är utlagt på entreprenader.

Vi har en underhållsplan för 30 år och där vi fokuserar på den närmaste 10-årsperioden. Vår fastighet bedöms vara i gott skick.

Fastighetens byggnadsbestånd är försäkrat till fullvärde. Vi har också en styrelseansvarsförsäkring, samt en bostadsättsförsäkring, vilket befriar medlemmarna från att teckna egna tillägg.

Föreningen är ansluten till Telias fibernät och Telia-tv med paket lagom, något som ingår i månadsavgiften.

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län Lerums kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av putsade fasader på hus A
- Målning av stålkonstruktioner till balkonger på hus A
- Reparation och målning av takfötter på hus A
- Ny julbelysning som ersätter julgran har inhandlats
- Månadsavgiften höjdes 3% 1 april 2023 och 3 % 1 april 2024
- Ett lån på närmare 8 miljoner tecknades om på ett år med fast ränta

Medlemsinformation

Föreningsaktiviteter

Vårfest / 25-årsjubileum den 6 juni med kaffe och smörgåstårta.
Den 9 september hade vi städ dag med efterföljande korv och fika.
Under våren och hösten så har Fritidsgruppen ordnat regelbunden caféverksamhet

Information

Medlemmarna har fortlöpande informerats om vad styrelsen beslutat som är av allmänt intresse. Detta har främst skett genom utdelning av ”Dergårdsnytt”, eller genom separata informationsblad, om det kommer upp något särskilt. Det finns även en sms-grupp (Supertext) för föreningen, där vi kan gå ut med information av mer brådskande karaktär.

Övrigt om styrelse och styrelsearbetet

Styrelse

Joakim Äarlaht	Ordförande	
Ingrid Nordkvist	Sekreterare	
Karin Dahlberg	Ledamot	avgick 2023-10-31 efter avflyttning
Lisbeth Stansvik	Ledamot	
Anita Lundqvist	Ledamot	
Anna Jolfors	Ledamot	
Therese Svärd	HSB-representant	

Styrelsen har träffats 8 gånger under året inklusive det konstituerande mötet.

Firmatecknare har varit Karin Dahlberg och Pernilla Hellström, fram till årsstämman, därefter Joakim Äarlaht och Ingrid Nordkvist..

Revisorer

Kerstin Backman, ordinarie revisor.
Olof Åkerman, suppleant.

Representant i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Joakim Äarlaht.

Valberedning

Stina Holm och Maj Lomander

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 juni. Totalt 22 medlemmar närvarade, inklusive styreslen.

Extra föreningsstämma avhölls den 12 september då HSB sernaste normalstadgar slutligen antogs. Totalt 24 medlemmar närvarande, inklusive styreslen.

Medlemmar och överlåtelser

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 62 medlemmar.

Under verksamhetsåret har 10 lägenheter överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 440	3 279	3 236	3 225	3 356
Resultat efter finansiella poster	-496	-848	5	43	166
Soliditet (%)	36	36	38	38	34
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	898	854	852	854	890
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 260	6 381	6 445	6 510	7 411
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 378	6 500	6 566	6 632	7 550
Sparande per kvm (kr/kvm)	320	277	150	322	330
Räntekänslighet (%)	7	8	8	8	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	187	189	175	161	151
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	93	93	93

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har de senaste åren gått med förlust med anledning av omfattande reparationer och underhåll, som täcks upp av uttag ur underhållsfonden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 115 000	4 000 000	207 544	-847 902	13 474 642
Avsättes till underhållsfond		550 000	-550 000		0
Återföres från underhållsfon		-1 400 000	1 400 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-847 902	847 902	0
Årets resultat				-495 838	-495 838
Belopp vid årets utgång	10 115 000	3 150 000	209 642	-495 838	12 978 804

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	209 642
årets förlust	-495 838
	-286 196

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	700 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 213 819
i ny räkning överföres	227 623
	-286 196

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 440 007	3 279 121
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 440 007	3 279 121
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 956 874	-3 310 050
Personalkostnader	4, 5	-99 599	-98 493
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-431 051	-431 051
Summa rörelsekostnader		-3 487 524	-3 839 594
Rörelseresultat		-47 517	-560 473
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	74 806	25 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-523 127	-312 583
Summa finansiella poster		-448 321	-287 429
Resultat efter finansiella poster		-495 838	-847 902
Resultat före skatt		-495 838	-847 902
Årets resultat		-495 838	-847 902

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	33 082 128	33 513 179
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 082 128	33 513 179
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 082 628	33 513 679
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		253 882	8 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	34 593	10 421
Summa kortfristiga fordringar		288 475	19 152
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	2 567 461	3 386 739
Summa kassa och bank		2 567 461	3 386 739
Summa omsättningstillgångar		2 855 936	3 405 891
SUMMA TILLGÅNGAR		35 938 564	36 919 570

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 115 000	10 115 000
Reservfond		3 150 000	4 000 000
Summa bundet eget kapital		13 265 000	14 115 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		209 642	207 545
Årets resultat		-495 838	-847 902
Summa fritt eget kapital		-286 196	-640 357
Summa eget kapital		12 978 804	13 474 643
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15		
	16, 18	14 323 325	14 755 325
Summa långfristiga skulder		14 323 325	14 755 325
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	7 893 813	7 893 813
Förskott från kunder		245 626	278 885
Leverantörsskulder		72 453	61 112
Skatteskulder		8 841	6 915
Övriga skulder		276 474	274 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	139 228	174 034
Summa kortfristiga skulder		8 636 435	8 689 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 938 564	36 919 570

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-495 838	-847 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		431 051	431 051
Betald skatt		1 924	1 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-62 863	-415 283
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	4 366
Förändring av kortfristiga fordringar		-269 321	-8 731
Förändring av leverantörsskulder		11 341	-46 033
Förändring av kortfristiga skulder		-66 436	34 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-387 279	-431 180
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-432 000	-232 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-432 000	-232 000
Årets kassaflöde		-819 279	-663 180
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 386 739	4 049 920
Likvida medel vid årets slut		2 567 460	3 386 740

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre, klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld även om finansieringen av fastgheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samnt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i bostadsrättsföreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 72 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter Brf Bostäder	3 162 625	3 005 957
Hysesintäkter Lokaler	240 745	219 609
Överlåtelse avgifter	4 625	3 108
Övriga avgifter	6 607	13 697
Erhållna bidrag	25 404	36 750
	3 440 006	3 279 121

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	398 033	635 907
Reparationer	1 328 013	1 501 752
El för belysning	103 994	152 655
Fjärrvärme	410 172	380 471
Vatten och avlopp	156 036	144 296
Renhållning,sopor	97 217	94 129
Kostnader för Kabel-TV, data och telefoni	123 712	123 888
Administrativ Förvaltning	83 586	71 955
Fastighetsskatt	78 746	76 083
Medlemsavgift HSB	23 204	23 100
Underhållsplan	31 158	20 931
Övriga driftskostnader	119 573	81 928
	2 953 444	3 307 095

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Arvoden till styrelse m fl	79 500	79 500

Lagstadgade sociala avgifter	20 099	18 993
	99 599	98 493

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	74 806	25 154
	74 806	25 154

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	523 125	312 583
Bankkostnader	3 430	2 955
	526 555	315 538

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 244 011	42 244 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 244 011	42 244 011
Ingående avskrivningar	-8 730 832	-8 299 781
Årets avskrivningar	-431 051	-431 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 161 883	-8 730 832
Utgående redovisat värde	33 082 128	33 513 179
Taxeringsvärden byggnader	42 390 000	42 390 000
Taxeringsvärden mark	10 479 000	10 479 000
	52 869 000	52 869 000
Bokfört värde byggnader	29 807 128	30 238 179
Bokfört värde mark	3 275 000	3 275 000
	33 082 128	33 513 179

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 823	147 823
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 823	147 823
Ingående avskrivningar	-147 823	-147 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 823	-147 823

Utgående redovisat värde **0** **0**

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Ekonomisk förening	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Periodisering kostnader	10 421	10 421
Upplupna ränteintäkter	24 172	0
	34 593	10 421

Not 14 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	2 567 461	3 386 739
	2 567 461	3 386 739

Not 15 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	1 728 000	928 000
Kort del som förfaller inom ett år från balansdagen	7 861 813	7 893 813
	9 589 813	8 821 813

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Sparbanken Alingsås 6556802996	4,86	2024-12-20	7 661 813	7 893 813
Sparbanken Alingsås 6555013512	4,577	Rörlig	1 059 133	1 059 133
Stadshypotek 10355031	2,1	2026-03-30	4 810 000	4 810 000
Sparbanken Alingsås 9656388601	0,82	2025-06-30	3 559 133	3 559 133
Sparbanken Alingsås 6555013454	4,577	Rörlig	5 359 059	5 559 059

	22 449 138	22 881 138
Kortfristig del av långfristig skuld	7 861 813	7 893 813

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	9 776	48 010
Övriga upplupna kost o förutbe	129 452	126 025
	139 228	174 035

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 883 200	30 883 200
	30 883 200	30 883 200

Lerum

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Äärlat
Ordförande

Ingrid Nordkvist

Therese Svärd

Anna Jolfors

Anita Lundqvist

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift







Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Backman
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

<p>JOAKIM ÄÄRLAHT Styrelseledamot Serienummer: 5c6174a9ee37cc[...]73916f52fac58 IP: 217.208.xxx.xxx 2024-05-24 12:37:52 UTC</p> 	<p>ANITA LUNDQVIST Styrelseledamot Serienummer: c46cf84f39ca17[...]28636b2a45233 IP: 194.103.xxx.xxx 2024-05-24 13:09:53 UTC</p> 
<p>Therese Helena Svärd Styrelseledamot Serienummer: dc02db721d4bb3[...]a7ae51f2df283 IP: 81.235.xxx.xxx 2024-05-24 13:48:07 UTC</p> 	<p>INGRID NORDKVIST Styrelseledamot Serienummer: 66b468be158bf6[...]7a87e691ac655 IP: 81.231.xxx.xxx 2024-05-24 15:03:58 UTC</p> 
<p>Anna Jolfors Styrelseledamot</p> <p>Väntar på signatur </p>	<p>Kerstin Backman Internrevisor</p> <p>Väntar på signatur </p>

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Emil Persson
Revisor

Väntar på
signatur 

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**