



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Renen i Lindesberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Renen i Lindesberg med säte i FRÖVI org.nr. 777100-2537 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lindesberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mariedal 2:1	1967-01-01	1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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 ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 866
20	garageplatser	0
4	p-platser	0
Totalt 52 objekt		1 866

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 8 st 2 rok, 13 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Åke Johansson	Ordförande	2018-10-31
Krister Näslund	Ledamot	2020-06-24
Ann-Mari Nilsson	Ledamot	2023-06-09
Bore Wistrand	Ledamot	2023-09-12
Teresé Leo	Ledamot	2015-06-10
Arvid Olsson	Ledamot	2021-06-22



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Johansson, Krister Näslund och Teresé Leo. Marianne Schmidt avgick ur styrelsen i december 2023.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Åke Johansson, Krister Näslund, Teresé Leo och Arvid Olsson.

Revisorer har varit: Ulla Mattsson med Lars Frejd som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Arvid Olsson med Åke Johansson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25 i Cafeterian Fröjevi. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2024-01-01 är registrerad. Styrelsen kommer att göra måttliga höjningar kommande år beroende på ränteutvecklingen.

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 den 2023-08-23.

Under året har garageplanen asfalterats. Underhållsplanen följs och uppdateras vid behov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Asfaltering
2010	Målning fasader/altaner
2009	Kabelteve/bredband/ip-telefoni
2007	Soprum
2007	Ombyggnad garage
2007	Fönster/dörrar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: byte undercentral under 2024, byte/målning takplåt 2025/2026.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Föreningen har representerats på en ordförandeträff under året. Medlemmarna har fått 8 stycken informationsblad. Föreningen har anordnat en städdag med 14 deltagare.

Föreningen har egen e-postadress: brf.renen.frovi@telia.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	233	193	794	751	81
Skuldsättning, kr/kvm	2 045	2 092	2 138	2 184	2 230
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 374	2 428	2 482	2 535	2 589
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	190	175	164	179	144
Årsavgifter, kr/kvm	815	800	800	793	793
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	95	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	717	700	724	692	691
Nettoomsättning, tkr	1 543	1 517	1 569	1 498	1 498
Resultat efter finansiella poster, tkr	329	-221	415	342	47
Soliditet, %	20	15	18	12	6

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	252 200	0	0	252 200
Underhållsfond, kr	234 991	0	80 500	315 491
S:a bundet eget kapital, kr	487 191	0	80 500	567 691
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	612 455	-221 290	-80 500	310 665
Årets resultat, kr	-221 290	221 290	328 719	328 719
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	391 165	0	248 219	639 384
S:a eget kapital, kr	878 356	0	328 719	1 207 075

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 122 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 500 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	391 165
Årets resultat, kr	328 719
Reservation till underhållsfond, kr	-122 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	639 384

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Balanseras i ny räkning, kr	339 384

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 543 386	1 517 144
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	8 856	0
Summa rörelseintäkter		1 552 242	1 517 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-904 993	-919 528
Planerat underhåll	Not 5	-41 500	-511 113
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-91 515	-115 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-143 862	-128 787
Summa rörelsekostnader		-1 181 870	-1 674 865
Rörelseresultat		370 372	-157 721
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54 298	9 157
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-95 951	-72 727
Summa finansiella poster		-41 653	-63 570
Årets resultat		328 719	-221 290
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-122 000	-141 000
Disposition underhållsfond		41 500	511 113
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-80 500	370 113
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		248 219	148 823

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 2 912 461	3 013 513
Mark	Not 11 81 772	81 772
Markanläggningar	Not 12 361 795	0
Inventarier	Not 13 110 939	138 674
	<u>3 466 967</u>	<u>3 233 959</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>3 466 967</u>	<u>3 233 959</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 11	11
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 528 970	1 582 634
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 22 891	22 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 295	67 213
	<u>1 635 168</u>	<u>1 672 680</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16 1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar	<u>2 635 168</u>	<u>2 672 680</u>
Summa tillgångar	<u>6 102 135</u>	<u>5 906 639</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		252 200	252 200
Underhållsfond		315 491	234 991
		<u>567 691</u>	<u>487 191</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		310 665	612 455
Årets resultat		328 719	-221 290
		<u>639 384</u>	<u>391 165</u>
Summa eget kapital		<u>1 207 075</u>	<u>878 356</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 718 000	3 255 000
		<u>2 718 000</u>	<u>3 255 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	1 712 500	1 275 500
Leverantörsskulder		44 212	73 186
Fond för inre underhåll		186 282	195 908
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	32 339	33 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	201 727	194 873
		<u>2 177 060</u>	<u>1 773 284</u>
Summa skulder		<u>4 895 060</u>	<u>5 028 284</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>6 102 135</u>	<u>5 906 639</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	328 719	-221 290
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	143 862	128 787
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>472 581</u>	<u>-92 503</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 151	-13 874
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-33 223</u>	<u>30 753</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	423 207	-75 624
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-376 870	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-376 870	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 000	-100 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	-53 663	-175 624
Likvida medel vid årets början	2 582 634	2 758 258
Likvida medel vid årets slut	2 528 970	2 582 634

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 1,74 %

Markanläggningar 4 %

Inventarier 10 %

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 3 564 646 kr. (3 564 646 kr)

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter (värme och vatten ingår)	1 430 748	1 402 728
Hyror	53 280	53 830
Övriga avgifter	90 720	90 720
Övriga intäkter	6 302	5 784
Bruttoomsättning	<u>1 581 050</u>	<u>1 553 062</u>
Hysesrabatter och övriga avdrag Hyresbortfall	0	-54
Avsatt till inre fond	-4 160	-2 360
	<u>-33 504</u>	<u>-33 504</u>
	1 543 386	1 517 144
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	8 856	0
	<u>8 856</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	86 878	96 333
Reparationer	46 607	71 440
El	49 627	52 848
Uppvärmning	237 087	218 554
Vatten	125 557	106 596
Sophämtning	43 821	33 448
Övriga avgifter	139 966	134 221
Förvaltningskostnader	132 818	150 537
Fastighetsavgift	22 540	22 540
Övriga driftskostnader	20 092	33 011
	<u>904 993</u>	<u>919 528</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	41 500	511 113
	<u>41 500</u>	<u>511 113</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	61 422	59 686
Övriga arvoden	12 140	29 109
Revisorsarvode	4 096	4 031
Löner och andra ersättningar	0	2 533
Sociala kostnader	13 857	20 078
	<u>91 515</u>	<u>115 437</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	101 052	101 053
Markanläggningar	15 075	0
Inventarier	27 735	27 734
	<u>143 862</u>	<u>128 787</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	53 886	9 133
Ränteintäkter skattekonto	412	24
	<u>54 298</u>	<u>9 157</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	95 591	72 367
Övriga finansiella kostnader	360	360
	<u>95 951</u>	<u>72 727</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 803 904	5 803 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 803 904	5 803 904
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 790 391	-2 689 338
Årets avskrivningar	-101 052	-101 053
Utgående avskrivningar	-2 891 443	-2 790 391
Bokfört värde	2 912 461	3 013 513
Taxeringsvärde för Mariedal 2:1 i Frövi. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder hyreshus	5 200 000	5 200 000
Byggnad - lokaler	118 000	118 000
	5 318 000	5 318 000
Mark - bostäder hyreshus	1 380 000	1 380 000
Mark - lokaler	162 000	162 000
	1 542 000	1 542 000
Taxeringsvärde totalt	6 860 000	6 860 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	81 772	81 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 772	81 772
Bokfört värde	81 772	81 772
Not 12 Markanläggningar		
Årets investeringar	376 870	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 870	0
Årets avskrivningar	-15 075	0
Utgående avskrivningar	-15 075	0
Bokfört värde	361 795	0
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	331 153	331 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 153	331 153
Ingående avskrivningar	-192 479	-164 745
Årets avskrivningar	-27 735	-27 734
Utgående avskrivningar	-220 214	-192 479
Bokfört värde	110 939	138 674

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	11	11			
	11	11			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	4 960	4 126			
Skattekonto	17 931	18 696			
	22 891	22 822			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-06-01, ränta 2,90 %	1 000 000	1 000 000			
	1 000 000	1 000 000			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	252 200	234 991	612 455	-221 290	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-221 290	221 290	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-41 500	41 500		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		122 000	-122 000		
Årets resultat				328 719	
Belopp vid årets slut	252 200	315 491	310 665	328 719	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	478496	1,31%	2026-03-30	950 000	40 000
Stadshypotek AB	56147	5,80%	2024-05-12	372 500	10 000
Stadshypotek AB	626821	4,78%	2027-06-30	794 000	50 000
Swedbank	2754985360	1,53%	2024-11-25	1 250 000	0
Swedbank	2755815871	1,42%	2025-08-25	1 064 000	0
				4 430 500	100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 718 000	
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					3 930 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				5 472 500	5 472 500
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				5 472 500	5 472 500
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				100 000	100 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 612 500	1 175 500
				1 712 500	1 275 500
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				11 514	11 926
Källskatt				20 825	21 890
Mervärdesskatt				0	0
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				32 339	33 816
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				133 531	139 586
Upplupna räntekostnader				7 745	6 243
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				60 451	49 044
				201 727	194 873

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

Frövi, 2024

Digitalt signerad av

Ann-Mari Nilsson

Arvid Olsson

Bore Wistrand

Krister Näslund

Teresé Leo

Åke Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Ulla Mattsson

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Renen i Lindesberg, org.nr. 777100-2537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Renen i Lindesberg för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Renen i Lindesberg 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Mattsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ÅKE JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:19:23



ARVID OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:00:51



TERESÉ LEO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:01:17



ANN-MARI NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:13:30



BORE WISTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:16:48



KRISTER NÄSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 10:43:46



ULLA MATTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:28:59



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:46:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ULLA MATTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:30:49

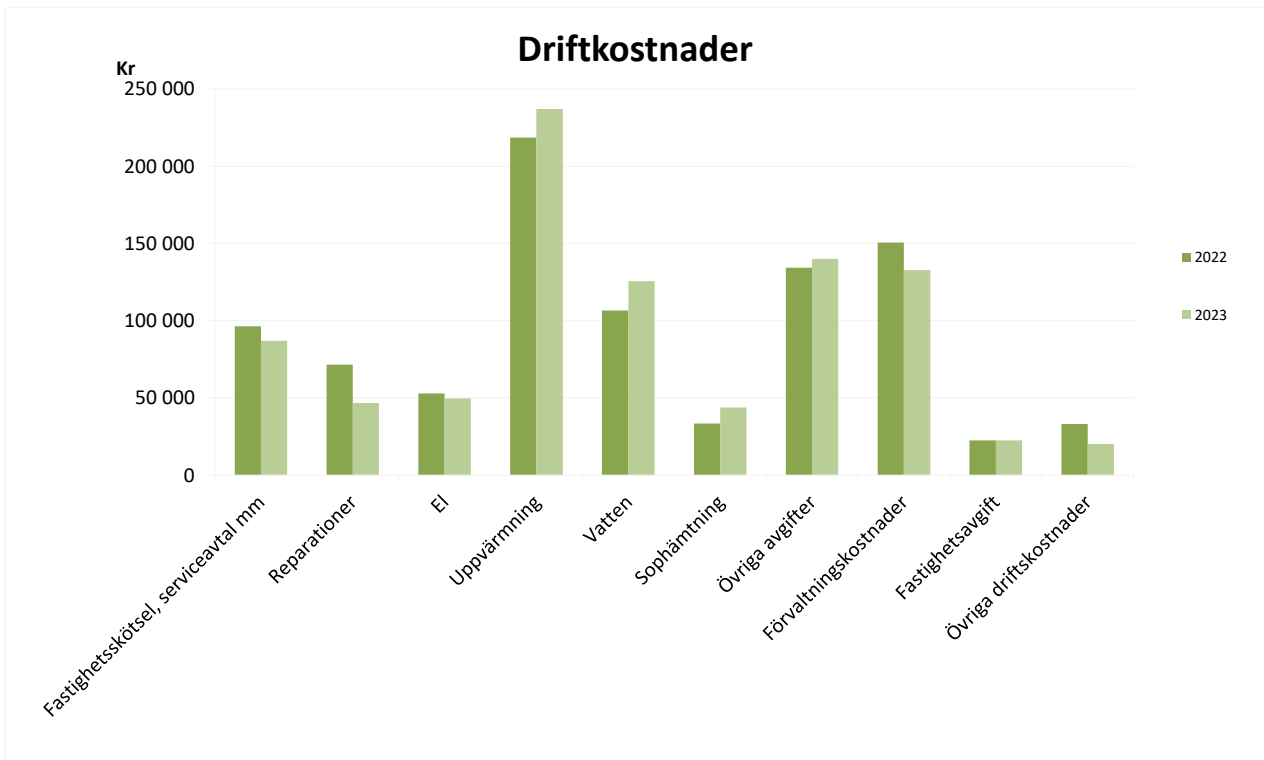
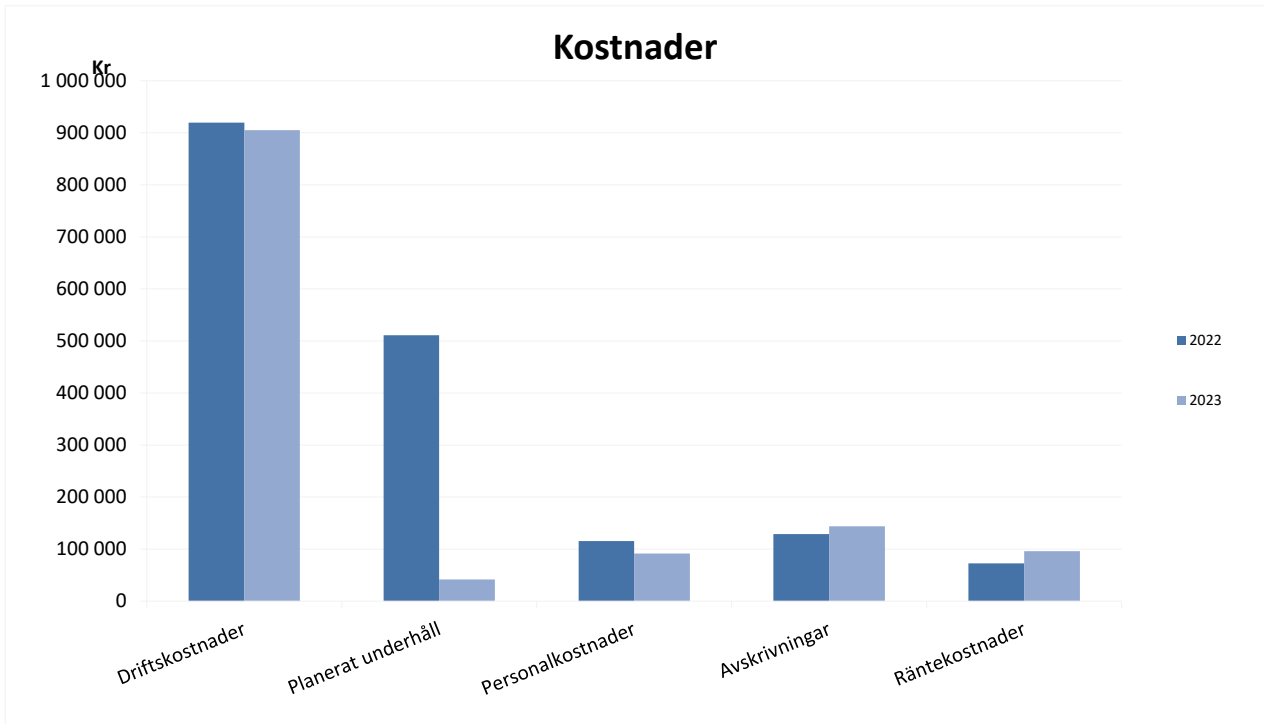


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:48:19







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Renen i Lindesberg



275
KR/KVM
SPARANDE



2326
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



221
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



767
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 275 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2326 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 221 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 767 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 Renen i Lindesberg

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	24 000 kr
2025	Målning takplåt/taksprång, löpande underhåll VVS	527 000 kr
2026	Asfalt köryta, målning takplåt	571 000 kr
2027	Löpande underhåll VVS	24 000 kr
2028	Byte motorvärmearrutttag, löpande underhåll VVS	106 000 kr

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i 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.



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2024	2025	2026	2027	2028
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	5,5 %	5,5 %	5 %	5 %	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 Mälardalarna	3,45 %	3,45 %	3,45 %	3,45 %	3,45 %

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	819 000 kr	2023-06-30	1,80 %	4,78 %	Bunden
Stadshypotek AB	375 000 kr	2023-11-10	3,90 %	5,80 %	Rörlig

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1967	28	1 866 kvm	

Information till delägarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälfsten 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.