



# ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Sandared I Sandhult

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Sandared i Sandhult

Org nr 764500-0287

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1950 och 1952 på fastigheten i Sandared 1:340 och Sandared 1:377 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sandaredsvägen 4 A-B, Skolvägen 2 A-B och Skolvägen 4 A-B i Sandared.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|           |             |    |    |   |     |         |                |
|-----------|-------------|----|----|---|-----|---------|----------------|
| Bostäder  | Bostadsrätt | 12 | st | 2 | rok | 706,0   | m <sup>2</sup> |
|           |             | 24 | st | 3 | rok | 1 808,0 | m <sup>2</sup> |
|           |             | 36 | st |   |     | 2 514,0 | m <sup>2</sup> |
| Lokaler   | Hyresrätt   | 7  | st |   |     | 133,0   | m <sup>2</sup> |
| Garage    | Hyresrätt   | 3  | st |   |     |         |                |
| P-platser | Hyresrätt   | 32 | st |   |     |         |                |
|           |             | 42 | st |   |     | 133,0   | m <sup>2</sup> |
| Totalt    |             | 78 | st |   |     | 2 647,0 | m <sup>2</sup> |

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder. Byte av styr och reglerteknik i fjärrvärmesystemet. Byte vvc pump.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. De närmsta åren planerar styrelsen att göra följande större åtgärder:

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja med ytterligare 10% fr o m 2024-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för informationsöverföring och balkongavgift.

Som medlemsföreningen i HSB har bostadsrättföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

### Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

### Aktiviteter

Föreningen har haft höststädning av gårdar och gräsytor.

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 13 medlemmar. Extra stämma hölls 2023-04-17 angående beslut om nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar (fg år 44 st). Under året har det avgått 6 medlemmar och tillkommit 7. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Peter Karlsson   | ordförande                 |
| Bo Bidelöv       | sekreterare                |
| Anders Björkberg | ledamot                    |
| Max Pedersen     | ledamot                    |
| Tomas Tellnor    | ledamot utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Karlsson och Anders Björkberg.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Bidelöv, Peter Karlsson, två i förening.

Vicevärd har varit Bo Bidelöv.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Peter Karlsson med Bo Bidelöv som suppleant.

## Flerårsöversikt

|                                                  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020   | 2019  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                             | 2 523 | 2 485 | 2 405 | 2 232  | 2 101 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr           | 227   | 220   | 247   | -1 126 | 206   |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)     | 916   | 774   | 759   | 759    | 759   |
| Skuldsättning per kvm                            | 6 357 |       |       |        |       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt   | 6 693 |       |       |        |       |
| Sparande per kvm                                 | 365   |       |       |        |       |
| Räntekänslighet, %                               | 7,3   |       |       |        |       |
| Energikostnad per kvm                            | 220   |       |       |        |       |
| Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter | 91    |       |       |        |       |

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

**Förändringar i eget kapital**

|                                         | Insatser      | Upplåtelse<br>avgifter | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------|---------------|------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 41 438        | 63 000                 | 416 841          | 1 689 790              | 219 594           |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut -21         |               |                        |                  | 219 594                | -219 594          |
|                                         |               |                        |                  | 1 909 384              |                   |
| Avsättning enl plan till yttre fond -22 |               |                        | 250 000          | -250 000               |                   |
| Ianspråkt. Från yttre underhåll -22     |               |                        | -152 578         | 152 578                |                   |
| Årets resultat                          |               |                        |                  |                        | 226 952           |
| <b>Belopp vid årets slut</b>            | <b>41 438</b> | <b>63 000</b>          | <b>459 185</b>   | <b>1 867 040</b>       | <b>226 952</b>    |

**Resultatdisposition**

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                        | 1 909 384        |
| Avsättning till underhållsfond enl. budget | -250 000         |
| Ianspråkt. Från yttre underhåll            | 152 578          |
| Årets resultat                             | 226 952          |
|                                            | <u>2 093 992</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Balanserad vinst | 2 093 992        |
|                  | <u>2 093 992</u> |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 459 185 kr.

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

|                                                            |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                                     |       |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 1 | 2 522 655                | 2 484 535                |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 2 522 655                | 2 484 535                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 2 | -1 123 952               | -1 069 875               |
| Periodiskt underhåll                                       |       | -152 578                 | -211 942                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 3 | -28 200                  | -27 475                  |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 4 | -99 946                  | -101 553                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -585 322                 | -567 772                 |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -1 989 998               | -1 978 617               |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>532 656</b>           | <b>505 918</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 13 190                   | 1 998                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -318 894                 | -288 322                 |
| Summa finansiella poster                                   |       | -305 704                 | -286 324                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>226 952</b>           | <b>219 594</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>226 952</b>           | <b>219 594</b>           |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>   |       |                          |                          |
| Årets resultat                                             |       | 226 952                  | 219 594                  |
| Reservering till fond för yttre underhåll                  |       | -250 000                 | -253 000                 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                |       | 152 578                  | 211 942                  |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                       |       | <b>129 530</b>           | <b>178 536</b>           |

|                                              |        |        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Balansräkning</b>                         |        |        |                          |                          |
| <b>Tillgångar</b>                            |        |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |        |                          |                          |
| Byggnader                                    | Not 11 | Not 6  | 18 305 950               | 18 627 512               |
| Mark                                         |        |        | 59 666                   | 59 666                   |
| Markanläggningar                             |        | Not 7  | 445 187                  | 533 448                  |
| Inventarier, verktyg och installationer      |        |        | 0                        | 0                        |
|                                              |        |        | <u>18 810 803</u>        | <u>19 220 626</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       |        | Not 8  | 1 700                    | 1 700                    |
|                                              |        |        | <u>1 700</u>             | <u>1 700</u>             |
| Summa anläggningstillgångar                  |        |        | 18 812 503               | 19 222 326               |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        |        | -4 817                   | -4 817                   |
| Avräkningskonto HSB Göta                     |        |        | 617 345                  | 1 470 288                |
| Övriga fordringar                            |        | Not 9  | 25 431                   | 24 969                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        |        | 71 808                   | 68 455                   |
|                                              |        |        | <u>709 767</u>           | <u>1 558 895</u>         |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |        |                          |                          |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | Not 10 | 500 000                  | 0                        |
| Summa omsättningstillgångar                  |        |        | 1 209 767                | 1 558 895                |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        |        | <b>20 022 270</b>        | <b>20 781 221</b>        |

|                                              | 2023-01-01        | 2022-01-01        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 41 438            | 41 438            |
| Upplåtelseavgifter                           | 63 000            | 63 000            |
| Fond för yttre underhåll                     | 459 185           | 416 841           |
|                                              | <u>563 623</u>    | <u>521 279</u>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 1 867 040         | 1 689 790         |
| Årets resultat                               | 226 952           | 219 594           |
|                                              | <u>2 093 992</u>  | <u>1 909 384</u>  |
| Summa eget kapital                           | 2 657 615         | 2 430 663         |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 13 095 780 | 16 825 690        |
|                                              | <u>13 095 780</u> | <u>16 825 690</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 3 730 011  | 1 017 215         |
| Leverantörsskulder                           | 139 402           | 140 840           |
| Skatteskulder                                | 9 285             | 6 169             |
| Fond för inre underhåll                      | 28 358            | 28 358            |
| Övriga skulder                               | Not 12 42 158     | 42 740            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 319 661    | 289 547           |
|                                              | <u>4 268 875</u>  | <u>1 524 869</u>  |
| Summa skulder                                | 17 364 655        | 18 350 559        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>20 022 270</b> | <b>20 781 221</b> |

|                                                                           | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                  |                          |                          |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 226 952                  | 219 594                  |
| Avskrivningar                                                             | 585 322                  | 567 772                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 812 274                  | 787 366                  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -3 815                   | -9 158                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | 31 211                   | 36 945                   |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                        | 839 670                  | 815 152                  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                               | -175 499                 | 0                        |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | -175 499                 | 0                        |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -1 017 114               | -305 330                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -1 017 114               | -305 330                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>-352 943</b>          | <b>509 822</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början *)</b>                                  | <b>1 470 288</b>         | <b>960 466</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut *)</b>                                    | <b>1 117 345</b>         | <b>1 470 288</b>         |

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

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

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

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

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

| Noter        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2023-01-01       | 2022-01-01       |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|              | <b>Inkomstskatt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                  |
|              | En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 352 173 kr.                                                                                                                                                                                                                   |                  |                  |
|              | <b>Eventualförpliktelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |                  |
|              | En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. |                  |                  |
|              | <b>Uppskattningar och bedömningar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |                  |
|              | <b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                  |
|              | Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                  |
|              | <b>Avsättningar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                  |
|              | En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                  |
|              | En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                  |
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                  |
|              | Årsavgifter, bostäder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2 062 344        | 2 021 976        |
|              | Hyror                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 336 124          | 331 937          |
|              | Elintäkter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3 000            | 3 000            |
|              | Övriga intäkter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 131 091          | 137 668          |
|              | Bruttoomsättning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2 532 559        | 2 494 581        |
|              | Hysesbortfall                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -9 904           | -10 046          |
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>2 522 655</b> | <b>2 484 535</b> |
| <b>Not 2</b> | <b>Driftskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 76 315           | 73 126           |
|              | Reparationer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 41 197           | 12 088           |
|              | El                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 85 362           | 68 573           |
|              | Uppvärmning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 373 698          | 377 250          |
|              | Vatten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 123 635          | 126 599          |
|              | Sophämtning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 76 052           | 63 888           |
|              | Kabel-TV, internet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 126 865          | 127 415          |
|              | Övriga avgifter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 36 088           | 33 415           |
|              | Fastighetsavgift/fastighetsskatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 59 014           | 56 494           |
|              | Förvaltningsarvoden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 87 513           | 84 411           |
|              | Övriga driftskostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 38 213           | 46 616           |
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>1 123 952</b> | <b>1 069 875</b> |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                  |
|              | Extern revisor - BoRevision                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 11 900           | 11 175           |
|              | Medlemsavgifter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 16 300           | 16 300           |
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>28 200</b>    | <b>27 475</b>    |

| Noter                                                             | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                   |                          |                          |
| <b>Not 4</b>                                                      |                          |                          |
| <b>Personalkostnader och arvoden</b>                              |                          |                          |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.       |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                            |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                    | 49 823                   | 55 086                   |
| Vicevärdsarvode                                                   | 27 000                   | 24 999                   |
| Revisorsarvode                                                    | 1 620                    | 875                      |
| Löner och andra ersättningar                                      | 4 495                    | 2 911                    |
| Sociala kostnader                                                 | 17 008                   | 17 682                   |
|                                                                   | <u>99 946</u>            | <u>101 553</u>           |
| <b>Not 5</b>                                                      |                          |                          |
| <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| <u>Avskrivningar</u>                                              |                          |                          |
| Byggnader                                                         | 497 061                  | 479 511                  |
| Markanläggningar                                                  | 88 261                   | 88 261                   |
|                                                                   | <u>585 322</u>           | <u>567 772</u>           |

| Noter                                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |        |       |         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------|-------|---------|
| <b>Not 6 Byggnader</b>                                      |                          |                          |        |       |         |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).  |                          |                          |        |       |         |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2108                     |                          |        |       |         |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1988                     |                          |        |       |         |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader            | 26 364 332               | 26 364 332               |        |       |         |
| Årets investeringar                                         | 175 499                  | 0                        |        |       |         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 26 539 831               | 26 364 332               |        |       |         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -7 736 820               | -7 257 309               |        |       |         |
| Årets avskrivningar                                         | -497 061                 | -479 511                 |        |       |         |
| Utgående avskrivningar                                      | -8 233 881               | -7 736 820               |        |       |         |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                               | <b>18 305 950</b>        | <b>18 627 512</b>        |        |       |         |
| Taxeringsvärde för Sandared 1:340 och Sandared 1:377        |                          |                          |        |       |         |
| Byggnad - bostäder                                          | 23 400 000               | 23 400 000               |        |       |         |
| Byggnad - lokaler                                           | 124 000                  | 124 000                  |        |       |         |
|                                                             | 23 524 000               | 23 524 000               |        |       |         |
| Mark - bostäder                                             | 6 156 000                | 6 156 000                |        |       |         |
| Mark - lokaler                                              | 57 000                   | 57 000                   |        |       |         |
|                                                             | 6 213 000                | 6 213 000                |        |       |         |
| Taxeringsvärde totalt                                       | 29 737 000               | 29 737 000               |        |       |         |
| <b>Not 7 Markanläggningar</b>                               |                          |                          |        |       |         |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 882 605                  | 882 605                  |        |       |         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 882 605                  | 882 605                  |        |       |         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -349 157                 | -260 896                 |        |       |         |
| Årets avskrivningar                                         | -88 261                  | -88 261                  |        |       |         |
| Utgående avskrivningar                                      | -437 418                 | -349 157                 |        |       |         |
| <b>Bokfört värde</b>                                        | <b>445 187</b>           | <b>533 448</b>           |        |       |         |
| <b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>         |                          |                          |        |       |         |
| 1 andel i HSB Göta ek.för.                                  | 1 700                    | 1 700                    |        |       |         |
| <b>Not 9 Övriga fordringar</b>                              |                          |                          |        |       |         |
| Skattekonto                                                 | 25 431                   | 24 969                   |        |       |         |
|                                                             | 25 431                   | 24 969                   |        |       |         |
| <b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>                      |                          |                          |        |       |         |
| Placeringstyp                                               | Startdatum               | Oms. datum               | Löptid | Ränta | Belopp  |
| HSB Göta ek för BOLAG                                       | 2023-11-04               | 2024-05-04               | 6 mån  | 2,80% | 500 000 |
|                                                             |                          |                          |        |       | 500 000 |

| Noter                                                                        | 2023-01-01<br>2023-12-31             | 2022-01-01<br>2022-12-31  |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| <b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>                                    |                                      |                           |
|                                                                              |                                      | Nästa års<br>amort./konv. |
| Låneinstitut      Lånenummer      Ränta      Konv.datum      Total låneskuld |                                      |                           |
| Föreningssparb Sjuhi 6957212779                                              | 1,47%      2025-06-30      8 008 000 | 112 000                   |
| Föreningssparb Sjuhi 9659600671                                              | 1,75%      2026-11-30      3 366 060 | 55 584                    |
| Swedbank Hypotek 854068681                                                   | 3,81%      2027-08-25      2 051 731 | 162 385                   |
| Swedbank Hypotek 2755902349                                                  | 1,40%      2024-06-19      3 400 000 | 0                         |
|                                                                              | 16 825 791                           | 329 969                   |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                               |                                      | <b>13 095 822</b>         |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till          |                                      | 15 175 946                |
| Kortfristig del av långfristig skuld                                         | <b>3 730 011</b>                     | <b>1 017 215</b>          |
| Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 329 969 kr.                     |                                      |                           |
| <b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>                    |                                      |                           |
| Uttagna pantbrev i fastighet                                                 | 18 513 000                           | 18 513 000                |
| <b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>                                    |                                      |                           |
| Källskatt                                                                    | 24 627                               | 24 998                    |
| Arbetsgivaravgifter                                                          | 17 008                               | 17 682                    |
| Övriga kortfristiga skulder                                                  | 523                                  | 60                        |
|                                                                              | <b>42 158</b>                        | <b>42 740</b>             |
| <b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                   |                                      |                           |
| Upplupna räntekostnader                                                      | 21 866                               | 19 300                    |
| Övriga upplupna kostnader                                                    | 87 128                               | 83 011                    |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                              | 210 667                              | 187 236                   |
|                                                                              | <b>319 661</b>                       | <b>289 547</b>            |

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

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Sandared

Anders Björkberg

Bo Bidelöv

Max Pedersen

Peter Karlsson

Tomas Tellnor

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Thomas Jacobsson  
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sandared i Sandhult, org.nr. 764500-0287

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sandared i Sandhult 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sandared i Sandhult 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Sandared

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Jacobsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**PETER KARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:43:22



**MAX PEDERSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:33:48



**ANDERS BJÖRKBERG**

**Ledamot**

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



**TOMAS TELLNOR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:55:15



**BO BIDELÖV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:54:59



**THOMAS JACOBSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:46:58



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:37:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**THOMAS JACOBSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:52:42



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:38:16



HSB – där möjligheterna bor

# 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 föreningsstämmans 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.