



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skarpskytten i Lindesberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skarpskytten i Lindesberg med säte i LINDESBORG org.nr. 777100-1117 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lindesberg kommun:

| Fastighet      | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---------------|----------------------|
| Kyrkberget 7:2 | 1957-01-01    | 1957                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 6                 | lokaler (hyresrätt)                   | 0                        |
| 26                | garageplatser                         | 481                      |
| 78                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4521                     |
| 28                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 138 objekt |                                       | 5002                     |

Föreningens lägenheter fördelas på:

12 st 1 r o k 36,2 m<sup>2</sup> \*

48 st 2 r o k 57,2 m<sup>2</sup>

18 st 3 r o k 74,3 m<sup>2</sup>

\*Storlekarna ovan är snittytor

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                       | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| Teofik Hajdarevic          | Ordförande | 2021-06-21 | 2023-12-31 |
| Gunnar Ljungsten           | Ledamot    | 2007-05-15 |            |
| Stefan Sälle               | Ledamot    | 2021-06-21 |            |
| Bertil Gunnarson           | Ledamot    | 2020-06-15 | 2023-12-31 |
| Morgan Carlen              | Ledamot    | 2023-09-06 |            |
| Nina Eskola                | Ledamot    | 2020-06-15 | 2023-09-06 |
| Sandi Hodzic               | Ledamot    | 2021-12-06 | 2023-09-06 |
| Haider Hammoodi Al-Hindawi | Ledamot    | 2023-09-06 |            |
| Bertil Gunnarson           | Ordförande | 2024-01-01 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bertil Gunnarson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Stefan Sälle, Bertil Gunnarson, Teofik Hajdarevic och Morgan Carlen.

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

Valberedning har varit: Pia Sternheden (sammankallande), och Martin Almgren, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Teofik Hajdarevic

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01 i föreningens samlingslokal. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 191 546 kr. Under året har föreningen amorterat 780 809 kr. Föreningen har två lån som löper ut 2024-06-01 och 2024-12-01.

Styrelsen aser att föreningens ekonomi är bra.

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

| Årtal | Ändamål                        |
|-------|--------------------------------|
| 1989  | Soprum                         |
| 2013  | Bredbandsinstallation/statsnät |
| 2016  | Lägenhetsdörrar                |
| 2019  | Tak                            |
| 2020  | Porttelefon                    |
| 2021  | Nya garagedörrar               |
| 2022  | 5 nya p-platser                |
| 2022  | Grill stuga                    |
| 2022  | Ny uteplats                    |
| 2022  | Dränering framför garage       |
| 2022  | Installation av internetdosor  |
| 2022  | Entredörrar                    |

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-19.

Föreningen har under året genomfört reparation av värme system, byte av stam ventiler och borttagning av buskar.

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

Målning av hussockeln

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Föreningen har en e-postadress: [hsb.skarpskytten@live.se](mailto:hsb.skarpskytten@live.se)

Under året har föreningen haft medlemsaktiviteter vid påsk och jul.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 107   | 201   | 263   | 243   | 213   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 837 | 2 993 | 3 124 | 3 254 | 3 385 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 139 | 3 312 | 3 456 | 3 600 | 3 745 |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 4     | 4     | 4     | 5     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 193   | 180   | 173   | 157   | 166   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 824   | 824   | 824   | 824   | 800   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98    | 98    | 97    | 98    | 98    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 759   | 757   | 768   | 758   | 735   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 798 | 3 788 | 3 842 | 3 794 | 3 676 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -3    | -179  | 534   | 499   | 453   |
| Soliditet, %                           | 28    | 26    | 26    | 24    | 21    |

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. I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och Tv. Boende tecknar eget avtal om el.

**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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för 2023. Underskottet beror på ökade räntekostnader vid omsättning av befärliga lån och ökade driftkostnader.

Underskottet påverkar även kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 148 200                    | 0                                                                      | 0                         | 148 200                    |
| Underhållsfond, kr                    | 1 600 294                  | 0                                                                      | 245 000                   | 1 845 294                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 748 494</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>245 000</b>            | <b>1 993 494</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 177 037                  | -178 634                                                               | -245 000                  | 3 753 402                  |
| Årets resultat, kr                    | -178 634                   | 178 634                                                                | -3 069                    | -3 069                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>3 998 403</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-248 069</b>           | <b>3 750 333</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>5 746 897</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-3 069</b>             | <b>5 743 827</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 245 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

**RESULTATDISPOSITION**

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

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

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 3 998 402        |
| Årets resultat, kr                                  | -3 069           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -245 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 750 333</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>3 750 333</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                         |       | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 3 798 090                        | 3 788 489                        |
| Ovriga rörelseintäkter                                         | Not 3 | 22 667                           | 0                                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>3 820 757</b>                 | <b>3 788 489</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                                | Not 4 | -2 725 484                       | -2 300 720                       |
| Planerat underhåll                                             | Not 5 | 0                                | -629 760                         |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 6 | -280 827                         | -222 062                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 7 | -539 045                         | -553 329                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-3 545 355</b>                | <b>-3 705 870</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>275 402</b>                   | <b>82 619</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                      | Not 8 | 54 899                           | 7 547                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 9 | -333 370                         | -268 801                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-278 471</b>                  | <b>-261 254</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>-3 069</b>                    | <b>-178 634</b>                  |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                                  |                                  |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -245 000                         | -272 000                         |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 0                                | 629 760                          |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | -245 000                         | 357 760                          |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>-248 069</b>                  | <b>179 125</b>                   |

| Balansräkning                                |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader                                    | Not 10 | 18 493 199               | 19 032 244               |
| Mark                                         | Not 11 | 32 914                   | 32 914                   |
| Inventarier                                  | Not 12 | 0                        | 0                        |
|                                              |        | <u>18 526 113</u>        | <u>19 065 158</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>18 526 113</u>        | <u>19 065 158</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     | Not 13 | 7 654                    | 3 751                    |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank        |        | 2 274 986                | 2 489 548                |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 14 | 48 520                   | 19 931                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | <u>144 100</u>           | <u>123 319</u>           |
|                                              |        | <u>2 475 259</u>         | <u>2 636 549</u>         |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>2 475 259</u>         | <u>2 636 549</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <u><b>21 001 373</b></u> | <u><b>21 701 707</b></u> |

| Balansräkning                                |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder                     |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 15 |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Insatser                                     |        | 148 200                  | 148 200                  |
| Underhållsfond                               |        | 1 845 294                | 1 600 294                |
|                                              |        | <u>1 993 494</u>         | <u>1 748 494</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 3 753 402                | 4 177 037                |
| Årets resultat                               |        | -3 069                   | -178 634                 |
|                                              |        | <u>3 750 333</u>         | <u>3 998 402</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>5 743 827</u>         | <u>5 746 896</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 8 789 133                | 14 191 546               |
|                                              |        | <u>8 789 133</u>         | <u>14 191 546</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 | 5 402 413                | 780 809                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 22 792                   | 7 979                    |
| Aktuell skatteskuld                          |        | 1 534                    | 1 534                    |
| Fond för inre underhåll                      |        | 496 331                  | 464 715                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 14 380                   | 28 038                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 530 962                  | 480 190                  |
|                                              |        | <u>6 468 413</u>         | <u>1 763 265</u>         |
| Summa skulder                                |        | <u>15 257 546</u>        | <u>15 954 811</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <u><b>21 001 373</b></u> | <u><b>21 701 707</b></u> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | -3 069            | -178 634          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 539 045           | 553 329           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 535 975           | 374 695           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -53 273           | -77 555           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 83 545            | -13 676           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 566 247           | 283 463           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | 0                 | -286 875          |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                 | -286 875          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -780 809          | -652 484          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -780 809          | -652 484          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-214 562</b>   | <b>-655 896</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>2 489 548</b>  | <b>3 145 443</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>2 274 986</b>  | <b>2 489 548</b>  |

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,68 %

#### 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 10 128 504 kr. (10 128 504 kr)

#### Övrigt

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

| Noter                                                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter                                                    | 3 723 408                | 3 723 408                |
| Hyror                                                          | 116 521                  | 115 542                  |
| Övriga intäkter                                                | 20 042                   | 11 218                   |
| Bruttoomsättning                                               | 3 859 971                | 3 850 168                |
| Hyresrabatter och övriga avdrag                                | -5                       | -186                     |
| Hyresbortfall                                                  | -9 376                   | -8 992                   |
| Avsatt till inre fond                                          | -52 500                  | -52 500                  |
|                                                                | <b>3 798 090</b>         | <b>3 788 489</b>         |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                            |                          |                          |
| Elstöd                                                         | 22 667                   | 0                        |
|                                                                | <b>22 667</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                             | 527 559                  | 436 635                  |
| Reparationer                                                   | 398 539                  | 210 837                  |
| El                                                             | 113 567                  | 125 564                  |
| Uppvärmning                                                    | 595 089                  | 552 917                  |
| Vatten                                                         | 254 769                  | 220 412                  |
| Sophämtning                                                    | 140 981                  | 117 545                  |
| Övriga avgifter                                                | 309 285                  | 240 253                  |
| Gemensamhetsanläggning                                         | 0                        | 19 106                   |
| Förvaltningskostnader                                          | 230 978                  | 224 425                  |
| Fastighetsavgift                                               | 77 280                   | 77 280                   |
| Övriga driftskostnader                                         | 77 436                   | 75 745                   |
|                                                                | <b>2 725 484</b>         | <b>2 300 720</b>         |
| <b>Not 5 Planerat underhåll</b>                                |                          |                          |
| Underhåll enligt plan                                          | 0                        | 629 760                  |
|                                                                | <b>0</b>                 | <b>629 760</b>           |
| <b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>                     |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                         |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                 | 93 469                   | 66 370                   |
| Vicevärdsarvode                                                | 54 000                   | 54 000                   |
| Övriga arvoden                                                 | 62 135                   | 33 280                   |
| Revisorsarvode                                                 | 6 714                    | 6 714                    |
| Löner och andra ersättningar                                   | 5 280                    | 18 840                   |
| Sociala kostnader                                              | 59 029                   | 42 858                   |
|                                                                | <b>280 627</b>           | <b>222 062</b>           |
| <b>Övriga</b>                                                  |                          |                          |
| Pensionskostnader och förpliktelser                            | 200                      | 0                        |
|                                                                | <b>200</b>               | <b>0</b>                 |
|                                                                | <b>280 827</b>           | <b>222 062</b>           |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.           |                          |                          |
| <b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader                                                      | 539 045                  | 553 329                  |
|                                                                | <b>539 045</b>           | <b>553 329</b>           |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                          |                          |
| Ränteintäkter                                                  | 54 329                   | 7 525                    |
| Ränteintäkter skattekonto                                      | 570                      | 22                       |
| Övriga finansiella intäkter                                    | 0                        | 0                        |
|                                                                | <b>54 899</b>            | <b>7 547</b>             |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |

| Noter                               | 2023-01-01     | 2022-01-01     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
|                                     | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 333 370        | 268 801        |
|                                     | <b>333 370</b> | <b>268 801</b> |



| Noter                                                         | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10 Byggnader</b>                                       |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                    | 33 746 072        | 33 459 197        |
| Årets nyanskaffning                                           | 0                 | 286 875           |
| Omklassificerat från inventarier                              | 263 370           | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                      | 34 009 442        | 33 746 072        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                           | -14 713 826       | -14 160 497       |
| Årets omklassificeringar                                      | -263 370          | 0                 |
| Årets avskrivningar                                           | -539 045          | -553 329          |
| Utgående avskrivningar                                        | -15 516 241       | -14 713 826       |
| <b>Bokfört värde</b>                                          | <b>18 493 201</b> | <b>19 032 246</b> |
| Taxeringsvärde för Kyrkberget 7:2 i Lindesberg. Värdeår 1957. |                   |                   |
| Byggnad - bostäder hyreshus                                   | 18 800 000        | 18 800 000        |
| Byggnad - lokaler                                             | 237 000           | 237 000           |
|                                                               | 19 037 000        | 19 037 000        |
| Mark - bostäder hyreshus                                      | 5 000 000         | 5 000 000         |
| Mark - lokaler                                                | 351 000           | 351 000           |
|                                                               | 5 351 000         | 5 351 000         |
| Taxeringsvärde totalt                                         | 24 388 000        | 24 388 000        |
| <b>Not 11 Mark</b>                                            |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                    | 32 914            | 32 914            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                      | 32 914            | 32 914            |
| <b>Bokfört värde</b>                                          | <b>32 914</b>     | <b>32 914</b>     |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                                     |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                    | 263 370           | 263 370           |
| Årets omklassificering                                        | -263 370          | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                      | 0                 | 263 370           |
| Ingående avskrivningar                                        | -263 370          | -263 370          |
| Årets omklassificering                                        | 263 370           | 0                 |
| Utgående avskrivningar                                        | 0                 | -263 370          |
| <b>Bokfört värde</b>                                          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| Noter                                                                                                                                                                 |                | 2023-12-31     | 2022-12-31       |                     |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>                                                                                                                |                |                |                  |                     |                      |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                                                                                                              |                | 7 654          | 3 751            |                     |                      |
|                                                                                                                                                                       |                | <b>7 654</b>   | <b>3 751</b>     |                     |                      |
| <b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                                          |                |                |                  |                     |                      |
| Skattekonto                                                                                                                                                           |                | 48 520         | 19 931           |                     |                      |
|                                                                                                                                                                       |                | <b>48 520</b>  | <b>19 931</b>    |                     |                      |
| <b>Not 15 Eget kapital</b>                                                                                                                                            |                |                |                  |                     |                      |
|                                                                                                                                                                       | Uppl. avgifter | Insatser       | Underh.- fond    | Balanserat resultat | Årets resultat       |
| Belopp vid årets ingång                                                                                                                                               | 0              | 148 200        | 1 600 294        | 4 177 037           | -178 634             |
| Omföring av årets resultat enligt årstämma                                                                                                                            |                |                |                  | -178 634            | 178 634              |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut                                                                                                                            |                |                | 0                | 0                   |                      |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan                                                                                                                         |                |                | 245 000          | -245 000            |                      |
| Årets resultat                                                                                                                                                        |                |                |                  |                     | -3 069               |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                                                                                                                          | <b>0</b>       | <b>148 200</b> | <b>1 845 294</b> | <b>3 753 402</b>    | <b>-3 069</b>        |
| <b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                |                |                |                  |                     |                      |
| Låneinstitut                                                                                                                                                          | Lånenummer     | Ränta          | Konv.datum       | Belopp              | Nästa års amortering |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 398545         | 1,34%          | 2024-12-01       | 4 600 000           | 100 000              |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 433640         | 1,39%          | 2024-06-01       | 649 929             | 200 000              |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 475948         | 1,42%          | 2026-03-01       | 4 736 741           | 52 484               |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 573500         | 4,44%          | 2027-09-01       | 4 204 876           | 100 000              |
|                                                                                                                                                                       |                |                |                  | 14 191 546          | 452 484              |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                                                                                                                 |                |                |                  | <b>8 789 133</b>    |                      |
| Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till |                |                |                  |                     |                      |
|                                                                                                                                                                       |                |                |                  |                     | 11 929 126           |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                             |                |                |                  |                     |                      |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>                                                                                      |                |                |                  |                     |                      |
| Fastighetsinteckningar                                                                                                                                                |                |                |                  | 26 789 000          | 26 789 000           |
| <i>varav frigjorda</i>                                                                                                                                                |                |                |                  |                     |                      |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                                                                                       |                |                |                  | <b>26 789 000</b>   | <b>26 789 000</b>    |
| <b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                |                |                |                  |                     |                      |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)                                                                                               |                |                |                  | 452 484             | 652 484              |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)                                                                                                       |                |                |                  | 4 949 929           | 128 325              |
|                                                                                                                                                                       |                |                |                  | <b>5 402 413</b>    | <b>780 809</b>       |
| <b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>                                                                                                                             |                |                |                  |                     |                      |
| Arbetsgivaravgifter                                                                                                                                                   |                |                |                  | 6 430               | 12 038               |
| Källskatt                                                                                                                                                             |                |                |                  | 7 950               | 16 000               |
|                                                                                                                                                                       |                |                |                  | <b>14 380</b>       | <b>28 038</b>        |
| <b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                                            |                |                |                  |                     |                      |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                       |                |                |                  | 325 987             | 294 075              |
| Upplupna räntekostnader                                                                                                                                               |                |                |                  | 26 322              | 27 075               |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                   |                |                |                  | 178 653             | 159 040              |
|                                                                                                                                                                       |                |                |                  | <b>530 962</b>      | <b>480 190</b>       |

| Noter                | 2023-12-31                 | 2022-12-31       |
|----------------------|----------------------------|------------------|
| Örebro, 2024         |                            |                  |
| Digitalt signerad av |                            |                  |
| .....                | .....                      | .....            |
| Bertil Gunnarson     | Haider Hammoodi Al-Hindawi | Gunnar Ljungsten |
| .....                | .....                      |                  |
| Stefan Sälle         | Morgan Carlen              |                  |

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

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Eli Petersson           | Simon Arnelund                    |
| Av stämman vald revisor | BoRevision AB                     |
|                         | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skarpskytten i Lindesberg, org.nr. 777100-1117

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skarpskytten 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 den andra informationen. 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 andra informationen 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 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.

### Revisor 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 Skarpskytten 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eli Petersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**BERTIL GUNNARSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 16:17:46



**MORGAN CARLEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 16:18:20



**GUNNAR LJUNGSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:57:19



**STEFAN SÄLLE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 15:04:21



**HAIDER HAMMOODI AL-HINDAWI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:42:34



**ELI PETERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 14:22:20



**SIMON ARNELUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:57:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ELI PETERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:28:06



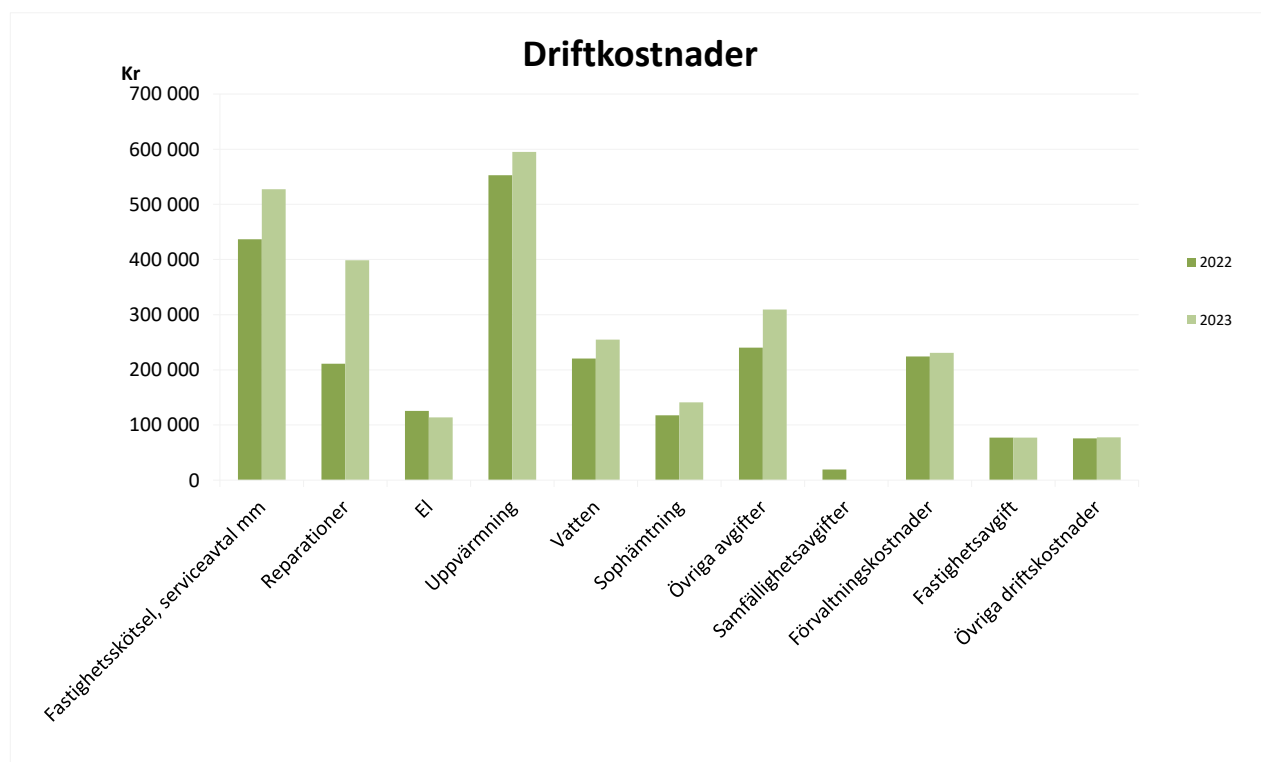
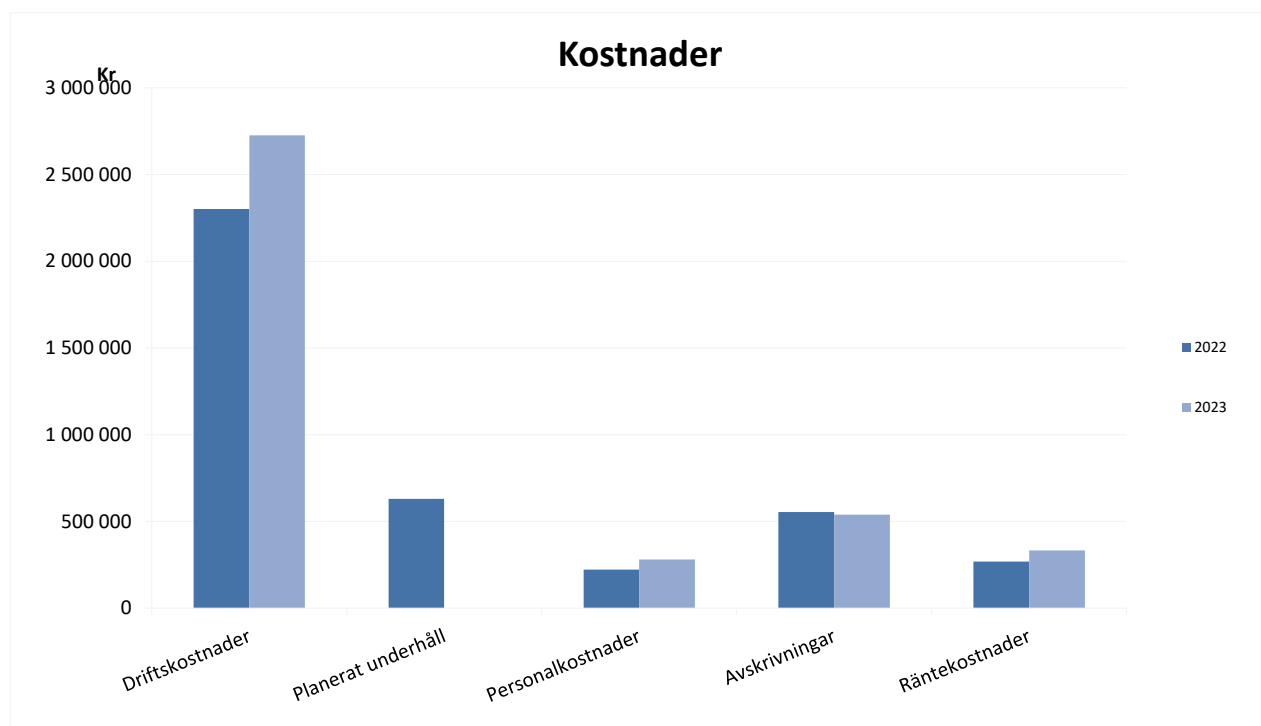
**SIMON ARNELUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:57:41



HSB – där möjligheterna bor





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Skarpskytten i Lindesberg



107

KR/KVM

SPARANDE



2837

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



193

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



824

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

**[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)**

# 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.