



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Garvaren i Hallsberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Garvaren i Hallsberg med säte i Hallsberg org.nr. 775700-0802 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hallsberg kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| VIBYTORP  | 1979-01-01    | 1901, 1979 och 1987  |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen INGÅR styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-01.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 45                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 110                    |
| 43                | garageplatser                         | 645                      |
| 20                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 108 objekt |                                       | 4 755                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 18 st 3 rok, 19 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll       | Fr.o.m.    |
|------------------|------------|------------|
| Per Alvelöv      | Ordförande | 2020-06-10 |
| Martin Alnebring | Ledamot    | 2020-06-10 |
| Sidney Larsson   | Ledamot    | 2020-06-09 |
| Mattias Öhrling  | Ledamot    | 2021-06-02 |
| Kristina Olsson  | Suppleant  | 1900-01-01 |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamot Martin Alnebring och Suppleant Kristina Olsson. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Alvelöv, Martin Alnebring och Mattias Öhrling.

Revisorer har varit: Tobias Ek vald vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning; Lena Andersson (sammankallande) samt Tobias Ek fram till föreningsstämman därefter Elin Engvall (sammankallande) vald på föreningsstämman samt Tomas Karlsson tillsatt av styrelsen.

## Föreningsstämma

Ordinarie Stämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma med anledning av nya stadgar hölls 2023-08-29. på extra stämman deltog 8 röstberättiga.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Städdagar våren 13/5 Hösten 7/10

Adventsfika för alla boende som ville anordnades 10/12

Pokerkväll en gång på våren och en gång på hösten har också anordnats

Vicevärdar under året har varit Tomas Karlsson och Mattias Engvall

8st Styrelsemöten + 1st Konstituerande

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

| Årtal | Ändamål                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2013  | Byte av värmesystem från fjärrvärme till bergvärme                                                                                                                                                                                       |
| 2014  | Lasering av fönster o byte av ytterdelen av fönster i takkuporna                                                                                                                                                                         |
| 2015  | Ommålning av alla fasader och byte av ytterbelysning på garage                                                                                                                                                                           |
| 2017  | Lasering av fönster, bytt samtliga lås i föreningen, bytt ytterbelysning (belysningsstolpar), samt rensning av ventilationskanaler                                                                                                       |
| 2018  | Byte av ytterdörrar, uppdatering av energideklaration, bytt lekutrustning i lekpark                                                                                                                                                      |
| 2019  | Byte av yttertak ( takpapp,läkt takpannor,vindskivor,hängrännor mm) Ny plåtbeklädnad runt takkupor Ny ventilation i samtliga lägenheter ( ny fläkt på vinden o ny genomföring till taket+ ny fläkt i kök) Ny Ventilation i kvarterslokal |
| 2022  | Har alla fönster bytts ut i bostäder, föreningslokal, tvättstuga och träningslokal samt att rensning av ventilationskanaler och översyn av bergvärmepumpar har utförts. Nytt kylskåp inköpt till föreningslokalen.                       |
| 2023  | Målning invändigt föreningslokal (genomförts av boende i föreningen)                                                                                                                                                                     |

Styrelsen jobbar aktivt för att få fler boende att hjälpa till med enklare reparationer/underhåll av vårt område

| Årtal | Ändamål                                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 2024  | Byte garagetak och diverse rep/målning utvändigt                                  |
| 2025  | Rensning ventilationskanaler, renovering värmepumpar, byte träpanel garage/förråd |
| 2027  | Översyn maskiner i tvättstuga och föreningslokal                                  |
| 2028  | Besiktningar energideklarationer                                                  |
| 2029  | Stambyte kök och bad, asfaltering parkering och gångbanor                         |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 263   | 291   | 356   | 314   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 131 | 4 287 | 3 791 | 3 902 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 779 | 4 960 | 4 387 | 4 515 |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 6     | 5     | 6     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 216   | 181   | 152   | 143   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 830   | 798   | 782   | 767   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 93    | 97    | 97    | 97    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 775   | 826   | 807   | 796   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 539 | 3 394 | 3 317 | 3 256 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 573   | 515   | 851   | 695   |
| Soliditet, %                           | 27    | 24    | 25    | 22    |

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

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

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

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

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<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               | 1 028 700                  | 0                                                                      | 0                         | 1 028 700                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 844 908                  | 0                                                                      | 122 000                   | 1 966 908                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 873 608</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>122 000</b>            | <b>2 995 608</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 3 554 914                  | 515 420                                                                | -122 000                  | 3 948 334                  |
| Årets resultat, kr                    | 515 420                    | -515 420                                                               | 572 863                   | 572 863                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 070 334</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>450 863</b>            | <b>4 521 197</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>6 943 942</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>572 863</b>            | <b>7 516 805</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 122 000 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 | 4 070 334        |
| Årets resultat, kr                                  | 572 863          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -122 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>4 521 197</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>4 521 197</b> |

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

# RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2023-01-01<br>2023-12-31    | 2022-01-01<br>2022-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 3 539 605                   | 3 394 486                   |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 144 880                     | -964                        |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>3 684 485</strong>  | <strong>3 393 522</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -1 855 170                  | -1 502 413                  |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | 0                           | -94 629                     |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -145 147                    | -146 399                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -98 463                     | -101 479                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -678 356                    | -603 601                    |
| Övriga rörelsekostnader                                    |       | 0                           | -78 159                     |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-2 777 136</strong> | <strong>-2 526 680</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>907 349</strong>    | <strong>866 842</strong>    |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 28 668                      | 14 667                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -363 154                    | -334 614                    |
| Övriga finansiella poster                                  |       | 0                           | -31 475                     |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-334 486</strong>   | <strong>-351 422</strong>   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>572 863</strong>    | <strong>515 420</strong>    |

# BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 25 304 264        | 25 970 640        |
| Inventarier och installationer                 | Not 10 | 9 983             | 21 963            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>25 314 247</b> | <b>25 992 603</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>25 314 747</b> | <b>25 993 103</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 1 529 172         | 1 219 485         |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 12 | 153 134           | 15 092            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 60 571            | 58 251            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 742 877</b>  | <b>1 292 828</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 14 | 1 000 000         | 1 000 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>1 000 000</b>  | <b>1 000 000</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 742 877</b>  | <b>2 292 828</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>28 057 624</b> | <b>28 285 931</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 028 700         | 1 028 700         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 966 908         | 1 844 908         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 995 608</b>  | <b>2 873 608</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 3 948 334         | 3 554 914         |
| Årets resultat                               |        | 572 863           | 515 420           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>4 521 198</b>  | <b>4 070 334</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>7 516 806</b>  | <b>6 943 942</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 7 975 000         | 19 443 123        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 975 000</b>  | <b>19 443 123</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 11 668 083        | 942 685           |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 | 260 212           | 237 651           |
| Leverantörsskulder                           |        | 226 027           | 252 018           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17 | 33 537            | 80 924            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 47 819            | 47 287            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 330 140           | 338 300           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>12 565 818</b> | <b>1 898 866</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>20 540 818</b> | <b>21 341 989</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>28 057 624</b> | <b>28 285 931</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 907 349                  | 866 842                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 678 356                  | 603 601                  |
|                                                                                   | <u>1 585 705</u>         | <u>1 470 443</u>         |
| Erhållen ränta                                                                    | 28 668                   | 14 667                   |
| Erlagd ränta                                                                      | -363 154                 | -334 614                 |
| Övriga poster                                                                     | 0                        | -31 475                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>1 251 219</u>         | <u>1 119 021</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -140 362                 | 7 817                    |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | -58 446                  | 246 630                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <u>1 052 411</u>         | <u>1 373 468</u>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       |                          | -4 710 304               |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u>0</u>                 | <u>-4 710 304</u>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -742 725                 | 2 357 272                |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u>-742 725</u>          | <u>2 357 272</u>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>309 686</b>           | <b>-979 564</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 2 219 485                | 3 199 048                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <u>2 529 172</u>         | <u>2 219 484</u>         |
|                                                                                   | <b>309 687</b>           | <b>-979 564</b>          |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 00 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 - 20 år  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5år         |

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 13 706 359,00 kr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|                                            | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>               |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                       | 3 411 156                | 3 279 804                |
| Hysesintäkt garage och bilplatser          | 166 680                  | 149 140                  |
| Avsatt till inre fond                      | -42 996                  | -42 996                  |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning    | 5 608                    | 8 938                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar   | -843                     | -400                     |
|                                            | <b>3 539 605</b>         | <b>3 394 486</b>         |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>        |                          |                          |
| Elstöd                                     | 137 340                  | 0                        |
| Kundbonus                                  | 7 540                    | -964                     |
|                                            | <b>144 880</b>           | <b>-964</b>              |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>               |                          |                          |
| Reparationer                               | -67 533                  | -33 476                  |
| El                                         | -792 797                 | -510 558                 |
| Vatten                                     | -235 424                 | -235 299                 |
| Renhållning                                | -96 168                  | -87 178                  |
| Bevakningskostnader                        | 0                        | -450                     |
| TV, bredband, iptelefoni                   | -122 774                 | -122 775                 |
| Förvaltningskostnader                      | -168 916                 | -166 915                 |
| Försäkringar                               | -160 513                 | -144 297                 |
| Fastighetsskatt                            | -184 732                 | -184 732                 |
| Övriga driftskostnader                     | -26 313                  | -16 733                  |
|                                            | <b>-1 855 170</b>        | <b>-1 502 413</b>        |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>         |                          |                          |
| Underhåll övrigt                           | 0                        | -94 629                  |
|                                            | <b>0</b>                 | <b>-94 629</b>           |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>      |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                    | -17 000                  | -12 875                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -97 188                  | -99 743                  |
| Kostnader överlåtelse och panter           | -4 726                   | -12 054                  |
| Föreningsverksamhet                        | -2 276                   | -1 598                   |
| Förbrukningsinventarier                    | -5 958                   | -2 129                   |
| Medlemsavgifter HSB                        | -18 000                  | -18 000                  |
|                                            | <b>-145 147</b>          | <b>-146 399</b>          |
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                          |                          |
| Arvode till styrelsen                      | -70 966                  | -40 444                  |
| Vicevärdsarvode                            | 0                        | -26 578                  |
| Övriga arvoden                             | -2 447                   | -10 345                  |
| Revisionsarvode                            | -1 508                   | 0                        |
| Sociala avgifter                           | -23 542                  | -24 112                  |
|                                            | <b>-98 463</b>           | <b>-101 479</b>          |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                          |                          |
| Byggnader                                  | -666 376                 | -591 621                 |
| Installationer och inventarier             | -11 980                  | -11 980                  |
|                                            | <b>-678 356</b>          | <b>-603 601</b>          |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2099

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 32 403 880 28 057 730

Årets försäljning, utrangering byggnad 0 -442 314

Årets investering byggnader 0 4 788 464

Ingående anskaffningsvärde mark 915 000 915 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 33 318 880 33 318 880****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -7 348 240 -7 120 774

Årets försäljning, utrangering byggnad 0 364 155

Årets avskrivningar byggnader -666 376 -591 621

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -8 014 616 -7 348 240****Utgående redovisat värde**

25 304 264

25 970 640

Redovisade värden byggnader

24 389 264

25 055 640

Redovisade värden mark

915 000

915 000

**Fastighetsbeteckning:** Vibytorp 1:216

| Taxeringsvärde  | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-----------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus | 1979    | 18 556 000        | 6 075 000        | 24 631 000        | 24 631 000        |
|                 |         | <b>18 556 000</b> | <b>6 075 000</b> | <b>24 631 000</b> | <b>24 631 000</b> |

| Ställda säkerheter              | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 20 893 000        | 20 893 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>20 893 000</b> | <b>20 893 000</b> |

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 176 113 176 113

Årets försäljning, utrangering -116 213 0

Utgående anskaffningsvärden 59 900 176 113

Ingående avskrivningar -154 150 -142 170

Årets avskrivningar -11 980 -11 980

Årets försäljning, utrangering 116 213 0

Utgående avskrivningar -49 917 -154 150

**Utgående redovisat värde**

9 983

21 963

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|             |                |               |
|-------------|----------------|---------------|
| Skattekonto | 153 134        | 15 092        |
|             | <b>153 134</b> | <b>15 092</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteutgifter                              | 3 250         | 5 500         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 57 321        | 52 751        |
|                                                     | <b>60 571</b> | <b>58 251</b> |

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                  | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Kapitalplacering | 3,90%     | 2024-03-01 | 1 000 000        | 1 000 000        |
|                  |           |            | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut | Räntebeskrivning | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek |                  | 1,21%     | 2026-01-30 | 5 535 000         | 60 000                  |
| Stadshypotek |                  | 3,39%     | 2027-04-30 | 2 700 000         | 200 000                 |
| Stadshypotek |                  | 4,35%     | 2024-01-30 | 199 960           | 400 004                 |
| Stadshypotek |                  | 1,76%     | 2024-04-30 | 8 075 000         | 50 000                  |
| Stadshypotek |                  | 1,29%     | 2024-07-30 | 3 133 123         | 32 724                  |
|              |                  |           |            | <b>19 643 083</b> | <b>742 728</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 975 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 260 000

Lån som ska konverteras inom ett år 11 408 083

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 668 083**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,78%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 970 912

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 929 443

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 237 651        | 214 247        |
| Avsättning     | 42 996         | 42 996         |
| Uttag          | -20 435        | -19 592        |
|                | <b>260 212</b> | <b>237 651</b> |

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 33 537        | 80 924        |
|                             | <b>33 537</b> | <b>80 924</b> |

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                       |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt | 24 874        | 24 566        |
| Arbetsgivaravgifter   | 22 945        | 22 721        |
|                       | <b>47 819</b> | <b>47 287</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 29 145         | 30 240         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 290 195        | 293 810        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 800         | 14 250         |
|                                                     | <b>330 140</b> | <b>338 300</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Martin Alnebring.....  
Mattias Öhrling.....  
Per Alvelöv.....  
Sidney Larsson

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

.....  
Tobias Ek  
Revisor vald av föreningsstämman.....  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Garvaren i Hallsberg, org.nr. 775700-0802

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Garvaren i Hallsberg 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Garvaren i Hallsberg 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. Revisor 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.

Hallsberg

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tobias Ek  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**PER ALVELÖV**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 22:28:40



**MARTIN ALNEBRING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:00:07



**MATTIAS ÖHRLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:44:01



**SIDNEY LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 07:12:07



**TOBIAS EK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:52:12



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 22:53:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**TOBIAS EK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:54:17



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 22:55:05



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 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.