



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2023



4 A

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

FREDEN





# STYRELSEN FÖR HSB Brf Freden

Org. nr: 744000-0565

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



|                                                                                   | NYCKELTAL                     | DEFINITION                                                                                                                | VARFÖR?                                                                              | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Sparande</b><br>270 kr/kvm | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar. | Högt = > 301 kr/kvm<br>Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm<br>Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm<br>Mycket lågt = < 120 kr/kvm |

#### Styrelsens kommentarer

Föreningens sparande ligger på en måttlig till hög nivå vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

|                                                                                   |                                        |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <b>Investeringsbehov</b><br>170 kr/kvm | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven. |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

#### Styrelsens kommentarer

Föreningen har en 50-årig uppdaterad underhålls- och investeringsplan som uppdateras årligen. Föreningens investeringsbehov är lägre än föreningens sparande vilket är positivt.

|                                                                                    |                                     |                                                                  |                                                                                                                                                          |                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Skuldsättning</b><br>2740 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov. | Låg = < 3 000 kr/kvm<br>Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm<br>Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm<br>Mycket hög = > 15 001 kr/kvm |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen är låg vilket är positivt för föreningens framtida investeringar.

|                                                                                     |                                 |                                                                                                       |                                                                                                                                                          |                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Räntekänslighet</b><br>3,6 % | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. | Låg = < 5 %<br>Normal = 5 – 9 %<br>Hög = 9 – 15 %<br>Väldigt hög = > 15 % |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

#### Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är låg vilket innebär en trygghet med hänsyn till rådande ränteläge.

|                                                                                     |                                    |                                                                               |                                                                               |                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Energikostnad</b><br>227 kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Styrelsens kommentarer

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Freden är det till största delen fjärrvärme och vatten samt el för gemensamma ytor.

|                                                                                   |                        |                                                                                                    |                                                                              |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  | <b>Tomträtt</b><br>NEJ | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken) | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar. | Ja eller nej |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|

#### Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld.

|                                                                                   |                                |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>Årsavgift</b><br>770 kr/kvm | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

#### Styrelsens kommentarer

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna för 2024 med 6 % för att täcka föreningens framtida behov.

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

Styrelsen för HSB Brf Freden i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1964. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Friden 31 med adress Fabriksgatan 4 A-C, vilken innehåller 21 lägenheter och en lokal med hyresrätt med en total yta av 1 614 kvm samt 22 st. garage. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16/1 2020.

Föreningens stadgar är antagna av medlemmarna dels på årsstämman 31/6 2023 dels på extrastämman den 19/12 2023. Dessa har inte registrerats hos Bolagsverket än.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2023.

Styrelsens sammansättning fram till årsstämman

Vald år

|             |                |             |
|-------------|----------------|-------------|
| Ordförande  | Anita Stenberg | 2021 (2 år) |
| Sekreterare | Eva Björnberg  | 2022 (2 år) |
| Ledamot     | Malena Enjin   | 2022 (2 år) |
| Ledamot     | Amer Bihorac   | 2021 (2 år) |
| Ledamot     | Elvis Smajovic | 2021 (1 år) |
| Suppleant   | Fetije Ismaili | 2022 (1 år) |
| Suppleant   | Fatos Ferizi   | 2022 (1 år) |

Utsedd av HSB

Hans Ingvarsson

Styrelsens sammansättning efter årsstämman

Vald år

|             |                 |             |
|-------------|-----------------|-------------|
| Ordförande  | Eva Björnberg   | 2023 (1 år) |
| Sekreterare | Dorothea Liebel | 2023 (2 år) |
| Ledamot     | Rolf Persson    | 2023 (2 år) |
| Ledamot     | Malena Enjin    | 2022 (2 år) |
| Ledamot     | Amer Bihorac    | 2023 (2 år) |
| Ledamot     | Elvis Smajovic  | 2023 (2 år) |
| Suppleant   | Fetije Ismaili  | 2023 (1 år) |
| Suppleant   | Fatos Ferizi    | 2023 (1 år) |

Utsedd av HSB

Anders Borgstöm

10

Styrelsen har hållit 11 st. sammanträden (inklusive ordinarie stämma och konstituerande möte och extra stämma).

Firmatecknare före årsstämman: Anita Stenberg, Amer Bihorac, Rolf Persson och Eva Björnberg två i förening.

Firmatecknare efter årsstämman: Rolf Persson och Eva Björnberg två i förening.

Valberedning har varit styrelsen. Efter årsstämman valdes Mohiba Bihorac och Besnic Ismahili

Revisorer har varit Gun Persson vald av föreningen samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Rolf Persson.

Arvoden till styrelsen och för vicevärd finns upptagna i årsredovisningen.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Besiktning av fönster och ventilation är slutförd och godkänd.

Trots stora investeringar i fastigheten de senaste åren och ändrade avskrivningsregler kan föreningen visa god ekonomisk stabilitet. Föreningen har minskat avsättningsbehov för planerat underhåll och driftkostnader.

Underhållsplanen är återrapporterad och uppdaterad inför 2024.

Amorteringar och omskrivningar av lån har gjorts under året.

Styrelsens mål och ambition är att alla boende ska trivas. Miljön och boendet ska vara attraktivt.

Sedvanligt julsamkväm hölls i föreningslokalen.

### **Ekonomi**

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna för 2023 som uppgick till i genomsnitt 770 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2024 med 6%. Årsavgifterna för 2024 kommer att uppgå till 817 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme och eventuella oförutsedda underhållsåtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 422 500 kronor.

Under året har föreningen amorterat 750 000 kr.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 30. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 30, varav 22 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

16

Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett.

## Föreningens ekonomi

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>         | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                      | 1 358       | 1 360       | 1 362       | 1 360       | 1 326       |
| Resultat efter avskrivningar         | 213         | 312         | 235         | 172         | 225         |
| Årets resultat                       | 125         | 262         | 179         | 103         | 148         |
| Eget kapital                         | 2 199       | 2 074       | 1 812       | 1 633       | 1 530       |
| Balansomslutning                     | 6 881       | 7 520       | 7 373       | 7 491       | 7 770       |
| Soliditet (%)                        | 32          | 28          | 25          | 22          | 20          |
| *Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2     | 770         | 770         | 770         | 770         | 770         |
| Fond för yttre underhåll             | 1 598       | 1 548       | 1 372       | 1 183       | 405         |
| Sparande kr/m2                       | 270         | 308         | 309         | 310         | 324         |
| Investeringsbehov kr/m2              | 170         | 152         | 156         | 163         | 159         |
| Skuldsättning kr/m2                  | 2 740       | 3 205       | 3 298       | 3 453       | 3 530       |
| Skuldsättning, bostadsrättsyta kr/m2 | 2 754       | 3 221       | 3 314       | 3 470       | 3 548       |
| Energikostnad kr/m2                  | 227         | 210         | 223         | 214         | 202         |
| Räntekänslighet (%)                  | 4           | 4           | 4           | 4           | 5           |
| Årsavgifter/totala intäkter (%)      | 89          | 91          | 91          | 91          | 93          |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

\*Ingår vatten, värme och renhållning. Hushållsel ingår ej.

## Förändringar i eget kapital

|                                    | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång            | 202 049                      | 1 547 611                           | 62 441                         | 261 976                   | 2 074 077        |
| Disposition<br>enligt stämmobeslut |                              | 50 608                              | 211 368                        | -261 976                  | 0                |
| Årets resultat                     |                              |                                     |                                | 125 358                   | 125 358          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>     | <b>202 049</b>               | <b>1 598 219</b>                    | <b>273 809</b>                 | <b>125 358</b>            | <b>2 199 435</b> |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 273 809        |
| årets vinst      | 125 358        |
|                  | <b>399 167</b> |

|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| disponeras så att                                          |                |
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad | -81 015        |
| Överföring till fond för yttre underhåll, enligt stadgar   | 101 721        |
| i ny räkning överföres                                     | 378 461        |
|                                                            | <b>399 167</b> |

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

10

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 1 358 350                 | 1 360 306                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 27 058                    | -12                       |
|                                                   |     | <b>1 385 408</b>          | <b>1 360 294</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Reparationer                                      | 3   | -42 088                   | -51 886                   |
| Planerat underhåll                                | 4   | -81 015                   | -11 025                   |
| Driftskostnader                                   | 5   | -496 370                  | -469 376                  |
| Övriga kostnader                                  | 6   | -138 646                  | -119 247                  |
| Personalkostnader                                 | 7   | -184 597                  | -173 483                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -229 330                  | -223 500                  |
|                                                   |     | <b>-1 172 046</b>         | <b>-1 048 517</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>213 362</b>            | <b>311 777</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 6 665                     | 1 966                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8   | -94 669                   | -51 767                   |
|                                                   |     | <b>-88 004</b>            | <b>-49 801</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>125 358</b>            | <b>261 976</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>125 358</b>            | <b>261 976</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>125 358</b>            | <b>261 976</b>            |

10

| Balansräkning                                | Not   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |       |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |       |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |       |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 9, 10 | 6 015 178        | 5 525 327        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 11    | 0                | 19 524           |
| Pågående ny- till- och ombyggnad             | 12    | 0                | 540 896          |
|                                              |       | <b>6 015 178</b> | <b>6 085 747</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |       |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 13    | 500              | 500              |
|                                              |       | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |       | <b>6 015 678</b> | <b>6 086 247</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |       |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |       |                  |                  |
| Övriga fordringar                            | 14    | 839 437          | 909 058          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15    | 26 302           | 24 312           |
|                                              |       | <b>865 739</b>   | <b>933 370</b>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |       |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar              |       | 0                | 500 000          |
|                                              |       | <b>0</b>         | <b>500 000</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |       | <b>865 739</b>   | <b>1 433 370</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |       | <b>6 881 417</b> | <b>7 519 617</b> |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

202 049

202 049

Fond för yttre underhåll

1 598 219

1 547 611

**1 800 268**

**1 749 660**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

273 809

62 441

Årets resultat

125 358

261 976

**399 167**

**324 417**

**Summa eget kapital**

**2 199 435**

**2 074 077**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

4 272 500

1 712 500

**Summa långfristiga skulder**

**4 272 500**

**1 712 500**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

150 000

3 460 000

Leverantörsskulder

46 115

47 463

Aktuella skatteskulder

2 256

3 285

Övriga skulder

17

9 225

12 974

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

201 886

209 318

**Summa kortfristiga skulder**

**409 482**

**3 733 040**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**6 881 417**

**7 519 617**

10

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

125 358

261 976

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

229 330

223 500

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**354 688**

**485 476**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

19

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 657

-239

Förändring av leverantörsskulder

-1 348

13 745

Förändring av kortfristiga skulder

-12 200

21 328

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**339 483**

**520 329**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-160 084

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-160 084**

**0**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-750 000

-150 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-750 000**

**-150 000**

**Årets kassaflöde**

**-570 601**

**370 329**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 408 643

1 038 314

**Likvida medel vid årets slut**

**838 042**

**1 408 643**

10

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Byggnader                               | 2,89%  |
| Markanläggningar                        | 2,50%  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20,00% |

#### Skatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 589 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 625 213 kr

10

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättning

|                                | 2023             | 2022             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 1 237 092        | 1 237 092        |
| Hyror lokaler                  | 2 400            | 2 400            |
| Överlåtelseavgift              | 2 626            | 1 208            |
| Pantförskrivningsavgift        | 0                | 3 374            |
| Hysesbortfall lokaler, ej moms | -1 200           | -1 200           |
| Hysesintäkter garage, moms     | 36 900           | 36 900           |
| Hysesintäkter garage, ej moms  | 80 532           | 80 532           |
|                                | <b>1 358 350</b> | <b>1 360 306</b> |

I årsavgiften ingår vatten, värme, renhållning och Kabel-Tv.

### Not 3 Reparationer

|          | 2023           | 2022           |
|----------|----------------|----------------|
| Bostäder | -42 088        | -51 886        |
|          | <b>-42 088</b> | <b>-51 886</b> |

### Not 4 Planerat underhåll

|                      | 2023           | 2022           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Planerat UH bostäder | -81 015        | -11 025        |
|                      | <b>-81 015</b> | <b>-11 025</b> |

10

### Not 5 Driftskostnader

|                                        | 2023            | 2022            |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Snörenhållning                         | -316            | -295            |
| Serviceavtal                           | -5 146          | -5 049          |
| Elavgifter för drivkraft och belysning | -59 740         | -43 421         |
| Uppvärmning, fjärrvärme                | -220 417        | -213 702        |
| Vatten                                 | -86 096         | -82 220         |
| Sophämtning                            | -54 901         | -57 436         |
| Fastighetsförsäkringar                 | -19 506         | -18 336         |
| Kabel-TV                               | -11 178         | -10 907         |
| Fastighetsskatt                        | -34 269         | -33 339         |
| Bevakningskostnader                    | -4 801          | -4 671          |
|                                        | <b>-496 370</b> | <b>-469 376</b> |

### Not 6 Övriga kostnader

|                                                | 2023            | 2022            |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Kontorsmaterial                                | -990            | -450            |
| Förbrukningsinventarier                        | -4 995          | -4 479          |
| Förbrukningsmaterial                           | -755            | -1 929          |
| Postbefordran                                  | -2 528          | -2 461          |
| Revisionsarvoden                               | -11 800         | -7 500          |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | -79 492         | -74 139         |
| Överlåtelseavgift                              | -2 626          | -1 208          |
| Pantförskrivningsavgift                        | 0               | -2 895          |
| Konsultarvoden                                 | -6 712          | 0               |
| Bankkostnader                                  | -1 906          | -1 855          |
| Föreningsstämma/styrelsemöte                   | -8 989          | -4 102          |
| Föreningsverksamhet                            | 0               | -3 047          |
| Medlemsavgift HSB                              | -10 300         | -10 300         |
| Övriga kostnader                               | -1 902          | -1 555          |
| Lämnade bidrag och gåvor                       | -700            | 0               |
| Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt          | -3 450          | -3 327          |
| Övriga förvaltningskostnader                   | -1 501          | 0               |
|                                                | <b>-138 646</b> | <b>-119 247</b> |

10

**Not 7 Anställda och personalkostnader**

|                                             | 2023            | 2022            |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>         |                 |                 |
| Vicevärdsarvode                             | -111 636        | -111 636        |
| Styrelsearvoden                             | -48 400         | -43 200         |
| Arvode föreningsvalda revisorer             | -1 000          | 0               |
| Sociala kostnader                           | -23 561         | -18 647         |
|                                             | <b>-184 597</b> | <b>-173 483</b> |
| <b>Totala arvoden och sociala kostnader</b> | <b>-184 597</b> | <b>-173 483</b> |

**Not 8 Räntekostnader**

|                                        | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader på bankkulder           | -94 609        | -51 767        |
| Kostnadsränta för skatter och avgifter | -10            | 0              |
| Dröjningsräntor för leverantörsskulder | -50            | 0              |
|                                        | <b>-94 669</b> | <b>-51 767</b> |

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 11 288 501        | 11 288 501        |
| Om- och tillbyggnader                           | 699 657           | 0                 |
| Mark                                            | 138 000           | 138 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>12 126 158</b> | <b>11 426 501</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 901 174        | -5 697 198        |
| Årets avskrivningar                             | -209 806          | -203 976          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 110 980</b> | <b>-5 901 174</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 015 178</b>  | <b>5 525 327</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 13 400 000        | 13 400 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 4 127 000         | 4 127 000         |
|                                                 | <b>17 527 000</b> | <b>17 527 000</b> |

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

10

**Not 10 Ställda säkerheter**

|                      | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Pantbrev i fastighet | 6 110 000        | 6 110 000        |
|                      | <b>6 110 000</b> | <b>6 110 000</b> |

**Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                                 | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 211 642         | 211 642         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>211 642</b>  | <b>211 642</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -192 118        | -172 594        |
| Årets avskrivningar                             | -19 524         | -19 524         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-211 642</b> | <b>-192 118</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>19 524</b>   |

**Not 12 Pågående arbete**

|                                                 | 2023-12-31 | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------|------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 540 896    | 540 896        |
| Pågående arbete                                 | 158 761    |                |
| Omklassificeringar                              | -699 657   |                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>540 896</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>540 896</b> |

Pågående arbete avser ventilation. Arbetet besiktigades och färdigställdes 2023.

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Andelar HSB                                     | 500        | 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

10

**Not 14 Övriga fordringar**

|                               | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                   | 82             | 415            |
| Avräkningskonto HSB           | 838 042        | 908 643        |
| Fordringar Hyror och avgifter | 1 313          | 0              |
|                               | <b>839 437</b> | <b>909 058</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                              | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                       | 22 254        | 19 506        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 048         | 3 976         |
| Upplupna ränteintäkter                       | 0             | 830           |
|                                              | <b>26 302</b> | <b>24 312</b> |

**Not 16 Övriga skulder kreditinstitut**

Amorteringen under året för den totala skulden är 750 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 672 500 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

|                                          | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år   | 150 000          | 3 460 000        |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 4 272 500        | 1 712 500        |
|                                          | <b>4 422 500</b> | <b>5 172 500</b> |

**Not 17 Övriga skulder**

|                              | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Personalens källskatt        | 0             | -2 790         |
| Lagstadgade sociala avgifter | 0             | -949           |
| Redovisningskonto för moms   | -9 225        | -9 225         |
| Övriga skulder               | 0             | -10            |
|                              | <b>-9 225</b> | <b>-12 974</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                              | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter          | -102 718        | -108 330        |
| Upplupna arvoden                             | -48 125         | -50 459         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -51 043         | -50 529         |
|                                              | <b>-201 886</b> | <b>-209 318</b> |

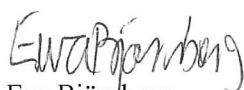
10

## Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2024- 03-27



Eva Björnberg  
Ordförande

Amer Bihorac



Elvis Smajovic



Anders Borgström



Malena Enjin

Malena Enjin



Dorothea Liebel



Rolf Persson

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 03-31



Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gun Persson  
Föreningsvald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Freden i Landskrona, org.nr. 744000-0565

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Freden i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Freden i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 31 / 03 - 2024



Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gun Persson  
Av föreningen vald revisor

## This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

# Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**Balansräkningen:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

**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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

**Fonder för yttre och inre underhåll:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda panter:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB – där möjligheterna bor