



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Loet i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Loet i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-5607 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Loet 1	1983-01-01	1900

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5830
33	garageplatser	531
3	p-platser MC	0
Totalt 114 objekt		6361

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 40 st 2 rok, 14 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anna-Karin Lilja	Ordförande	2021-06-15
Lars Ramstierna	Ledamot	2020-09-24
Anette Eriksson	Ledamot	2021-06-15
Jesper Mattsson	Ledamot	2020-05-28
Annica Ferguson	Ledamot	2018-05-06
Erik Seger	Ledamot	2022-09-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Karin Lilja, Jesper Mattsson och Erik Seger.



Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas tvi i förening av Anna-Karin Lilja, Jesper Mattsson, Bo Eriksson och Annica Ferguson.

Revisorer har varit: Jan-Olof Gustafsson med Robert Alvarsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Christina Saliba (sammankallande) och Peter Rydberg, valda vid föreningsstämman.

Styrelsens kunskap: Lars Ramstierna, Anna-Karin Lilja samt vicevärden Bo Eriksson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering. Övriga ledamöter ska genomföra en utbildning under 2024.

Vicevärd har varit: Bo Eriksson.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Anna-Karin Lilja utsågs till föreningens ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Jesper Mattsson som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-03 ute i föreningens trädgård. På stämman deltog ett 40-tal röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen 56 985 012 kr. Under året har föreningen amorterat 1 102 784 kr. Inga planer på att höja årsavgiften kommande år förutom höjning per 2024-01-01 med 4%. Föreningen bevakar ränteläget inför kommande villkorsändringar av lån.
Bra ekonomi hittills.

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. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 233 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Installation bergvärme
2015	Tak, fasad och altaner
2016	Plattsättning/ombyggnad innergård
2018	Ny inredning hissar
2018	Värmesystem och ventiler
2019	Solceller
2021	Elpannor
2022	Laddstolpar till elbilar
2023	Helrenovering föreningslokal

Under året har föreningen renoverat föreningslokalen inkl. WC, målat tak på cykelhus samt sophus och bytt sarg på sandlådan vid lekplatsen.

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

Inga större planerade åtgärder inom de närmaste åren är planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt Från HSB*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har inte deltagit i några utbildningar under året.

Föreningen har egen hemsida : www.hsb.se/malardalarna/brf/loet/. Föreningen har delat ut 5 gårdsblad under året till medlemmarna.

Föreningen har även hållit ett informationsmöte dn 5/12.

Föreningen har haft två städdagar under året. Föreningen har även firat 40-års jubileum under 2023.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	277	293	200	339	247
Skuldsättning, kr/kvm	8 958	9 132	9 620	5 223	5 389
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 774	9 964	10 496	5 698	5 880
Räntekänslighet, %	11	12	12	7	8
Energikostnad, kr/kvm	134	118	127	111	118
Årsavgifter, kr/kvm	859	851	846	847	771
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	94	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	854	843	823	832	756
Nettoomsättning, tkr	5 434	5 364	5 237	5 245	4 755
Resultat efter finansiella poster, tkr	496	727	225	901	-188
Soliditet, %	10	9	7	12	10

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. (i årsavgifter ingår även IMD el).

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 915 008	0	0	2 915 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	511 136	0	-38 000	473 136
S:a bundet eget kapital, kr	3 426 144	0	-38 000	3 388 144
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 464 905	726 768	38 000	2 229 673
Årets resultat, kr	726 768	-726 768	496 375	496 375
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 191 673	0	534 375	2 726 048
S:a eget kapital, kr	5 617 817	0	496 375	6 114 192

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 233 000 kr samt ianspråktagande skett med 271 000 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	2 191 673
Årets resultat, kr	496 375
Reservation till underhållsfond, kr	-233 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	271 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 726 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 726 048

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 434 099	5 364 104
Summa rörelseintäkter		5 434 099	5 364 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 668 594	-2 450 555
Planerat underhåll	Not 4	-271 000	-86 230
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-303 766	-276 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-993 494	-1 050 828
Summa rörelsekostnader		-4 236 853	-3 864 309
Rörelseresultat		1 197 246	1 499 795
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	56 801	8 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-757 671	-781 224
Summa finansiella poster		-700 870	-773 027
Årets resultat		496 375	726 768
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-233 000	-238 000
Disposition underhållsfond		271 000	86 230
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		38 000	-151 770
Överskott efter förändring av underhållsfond		534 375	574 998

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	32 120 627	33 048 996
Mark	Not 10	28 205 000	28 205 000
Markanläggningar	Not 11	820 291	885 416
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>61 145 918</u>	<u>62 139 412</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 145 918</u>	<u>62 139 412</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	82 126	95 849
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 180 194	1 821 472
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	70 312	249 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>284 328</u>	<u>246 350</u>
		1 616 960	2 413 391
Kassa och bank	Not 15	1 232 060	2 200
Summa omsättningstillgångar		<u>2 849 020</u>	<u>2 415 591</u>
Summa tillgångar		<u>63 994 938</u>	<u>64 555 003</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 915 008	2 915 008
Underhållsfond		473 136	511 136
		<u>3 388 144</u>	<u>3 426 144</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 229 673	1 464 905
Årets resultat		496 375	726 768
		<u>2 726 048</u>	<u>2 191 673</u>
Summa eget kapital		<u>6 114 192</u>	<u>5 617 817</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	55 882 228	56 985 012
		<u>55 882 228</u>	<u>56 985 012</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	1 102 784	1 102 784
Leverantörsskulder		181 314	142 149
Fond för inre underhåll		34 674	36 494
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	56 174	59 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	623 572	610 780
		<u>1 998 518</u>	<u>1 952 174</u>
Summa skulder		<u>57 880 746</u>	<u>58 937 186</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>63 994 938</u>	<u>64 555 003</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	496 375	726 768
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	993 494	1 050 828
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 489 869	1 777 596
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	155 153	-155 747
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	46 344	-108 485
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 691 366	1 513 364
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-134 880
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-134 880
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 102 784	-3 102 784
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 102 784	-3 102 784
Årets kassaflöde	588 582	-1 724 300
Likvida medel vid årets början	1 823 672	3 547 972
Likvida medel vid årets slut	2 412 254	1 823 672

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2%

Markanläggningar 5%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 28 826 506 kr. (28 826 506 kr)

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 717 176	4 717 176
Hyror	280 469	272 278
IMD EI	293 602	245 847
Övriga avgifter	1 504	0
Övriga intäkter	142 998	129 857
Bruttoomsättning	<u>5 435 749</u>	<u>5 365 158</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-254
Hyesbortfall	-1 650	-800
	<u>5 434 099</u>	<u>5 364 104</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	448 038	465 971
Reparationer	264 890	215 507
EI	671 548	566 184
Vatten	180 786	185 193
Sophämtning	178 965	164 503
Övriga avgifter	396 352	384 548
Förvaltningskostnader	301 933	258 457
Fastighetsavgift	136 412	130 952
Övriga driftskostnader	89 670	79 240
	<u>2 668 594</u>	<u>2 450 555</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	40 000	0
Underhåll enligt plan	231 000	86 230
	<u>271 000</u>	<u>86 230</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	59 409	54 831
Vicevärdsarvode	183 610	176 868
Övriga arvoden	12 150	1 300
Revisorsarvode	7 026	6 714
Löner och andra ersättningar	1 355	642
Sociala kostnader	40 216	36 341
	<u>303 766</u>	<u>276 696</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	928 369	985 703
Markanläggningar	65 125	65 125
	<u>993 494</u>	<u>1 050 828</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	55 521	7 727
Ränteintäkter skattekonto	1 272	188
Övriga finansiella intäkter	8	282
	<u>56 801</u>	<u>8 197</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	757 402	781 224
Övriga finansiella kostnader	269	0
	<u>757 671</u>	<u>781 224</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	48 475 871	48 340 991
Årets nyanskaffning	0	134 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 475 871	48 475 871
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 426 875	-14 441 172
Årets avskrivningar	-928 369	-985 703
Utgående avskrivningar	-16 355 244	-15 426 875
Bokfört värde	32 120 627	33 048 996
Taxeringsvärde för Loet 1 i Örebro. Värdeår 1983.		
Byggnad - bostäder hyreshus	72 000 000	72 000 000
Byggnad - lokaler	1 247 000	1 247 000
	73 247 000	73 247 000
Mark - bostäder hyreshus	36 000 000	36 000 000
Mark - lokaler	0	0
	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde totalt	109 247 000	109 247 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	28 205 000	28 205 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 205 000	28 205 000
Bokfört värde	28 205 000	28 205 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 302 500	1 302 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 302 500	1 302 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-417 084	-351 959
Årets avskrivningar	-65 125	-65 125
Utgående avskrivningar	-482 209	-417 084
Bokfört värde	820 291	885 416
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	213 995	213 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 995	213 995
Ingående avskrivningar	-213 995	-213 995
Utgående avskrivningar	-213 995	-213 995
Bokfört värde	0	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	82 126	95 849			
	82 126	95 849			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	22 549	28 009			
Skattekonto	47 763	102 031			
Övriga fordringar	0	119 680			
	70 312	249 720			
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto	1 229 860	0			
Handkassa	2 200	2 200			
	1 232 060	2 200			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 915 008	511 136	1 464 905	726 768	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			726 768	-726 768	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-271 000	271 000		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		233 000	-233 000		
Årets resultat				496 375	
Belopp vid årets slut	2 915 008	473 136	2 229 673	496 375	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	446686	1,09%	2025-09-01	15 621 900	500 000
Stadshypotek AB	475397	1,44%	2029-03-01	28 202 500	290 000
Stadshypotek AB	501264	0,87%	2026-09-01	10 460 612	112 784
Stadshypotek AB	557987	2,98%	2026-06-01	2 700 000	200 000
				56 985 012	1 102 784
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				55 882 228	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					51 471 092
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				62 401 000	62 401 000
Summa ställda säkerheter				62 401 000	62 401 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 102 784	1 102 784
				1 102 784	1 102 784
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				18 493	19 785
Källskatt				20 681	23 182
Övriga kortfristiga skulder				17 000	17 000
				56 174	59 967
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				427 295	448 166
Upplupna räntekostnader				48 033	48 835
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				148 244	113 779
				623 572	610 780

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Anette Eriksson

Anna-Kain Lilja

Annica Ferguson

Erik Seger

Lars Ramstierna

Jesper Mattsson

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Jan-Olof Gustafsson

Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Loet i Örebro, org.nr. 716411-5607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loet i Örebro 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 revisionsssed 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Loet i Örebro 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olof Gustafsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANNA-KARIN LILJA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:56:42



ANNICA FERGUSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:18:40



ERIK SEGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 08:55:45



ANETTE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:40:11



JESPER MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:33:58



LARS RAMSTIERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 11:39:28



JAN-OLOF GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:32:02



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:45:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JAN-OLOF GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:25:49

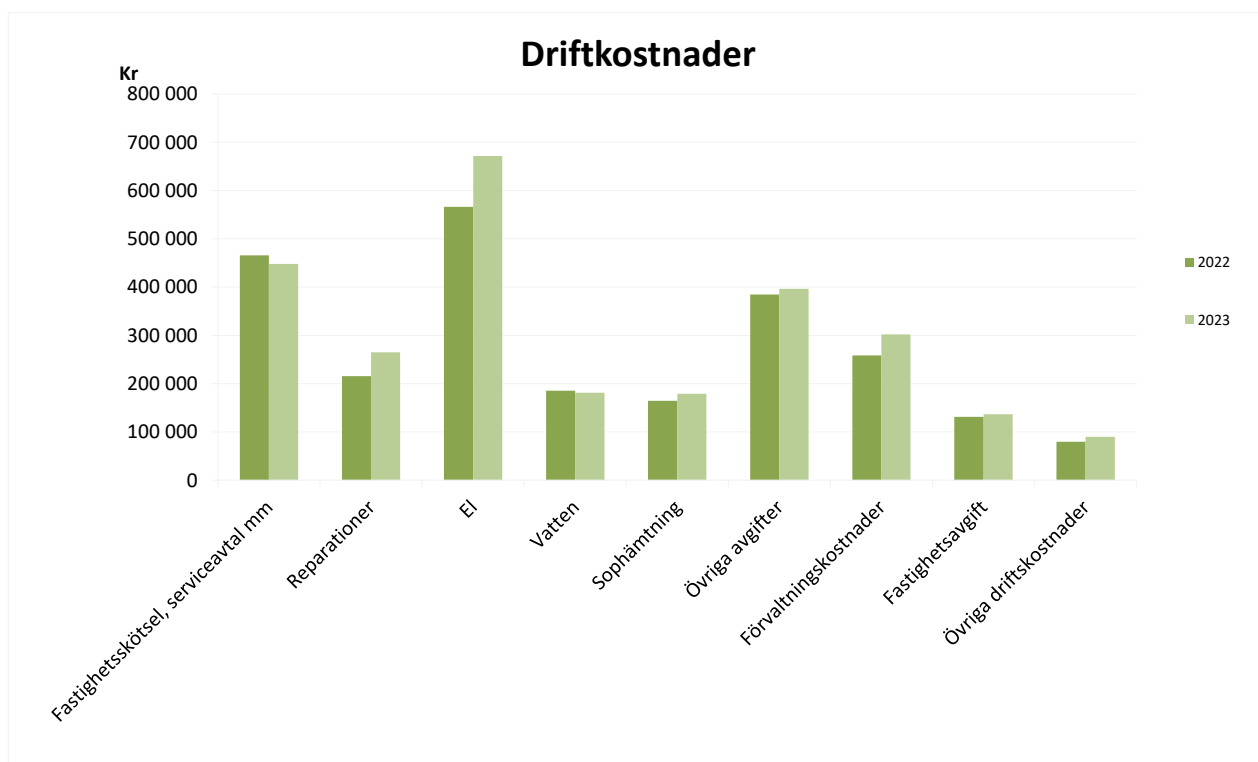
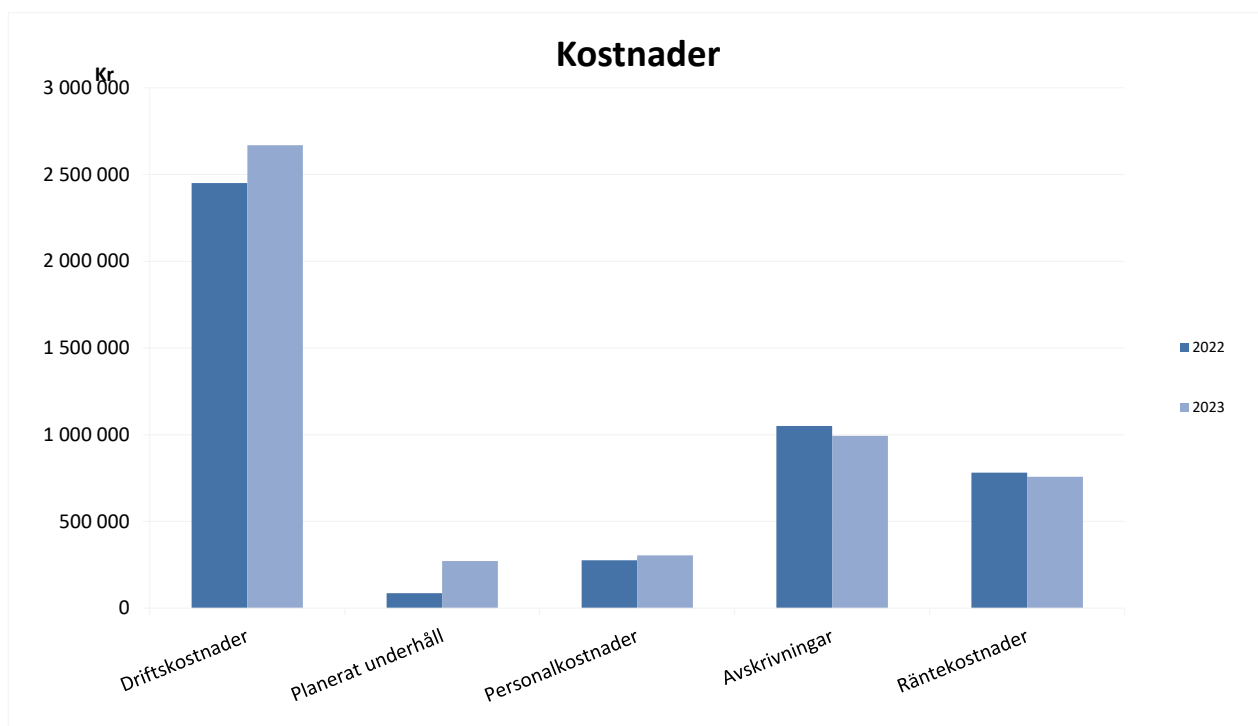


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:56:22







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Loet i Örebro



277

KR/KVM

SPARANDE



8958

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



11%

RÄNTEKÄNSLIGHET



134

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



859

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 277 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 8958 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 11%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 134 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 859 kr/kvm	Totala årsavgifter inkl. IMD per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Loet i Örebro

År 2024-2028



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktig fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuder styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSBs förvaltningsekonomer.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2024	2025	2026	2027	2028
Avgiftsförändring	4 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan ”Planerat underhåll och nyinvesteringar”.)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan ”Antagen kostnadsutveckling”.)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Mälardalen har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2024	Målning sophus, byte styr o regler samt mangel	195 000 kr
2025	Renovering bastu samt OVK-besiktning	126 000 kr
2026	Kompletteringssådd gräsmatta, byte rullportar samt målning takplåt	343 000 kr
2027	Målning fönster samt byte av tvättmaskin	1 042 000 kr
2028	OVK-besiktning samt renovering fläktaggregat	172 000 kr

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2024	2025	2026	2027	2028
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2024	2025	2026	2027	2028
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2024	2025	2026	2027	2028
Underkonto, Swedbank	2,60 %	2,60 %	2,60 %	2,60 %	2,60 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1983	78	5 829,5 kvm	



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.