



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Storklas i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Storklas i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0798 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kalmar kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------------|--------------|----------------------|
| Storklas 1, bostäder | | 1980 |
| Storklas 1, lokaler | | 1980 |

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 120 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 10085 |
| 2 | lokaler (hyresrätt) | 48 |
| 62 | p-platser | 0 |
| 72 | garageplatser | 0 |
| Totalt 256 objekt | | 10133 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 34 st 2 rok, 59 st 3 rok, 26 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---------------------------|------------------------------|------------|------------|
| Börje Jacobsson | Ordförande | 2023-01-01 | |
| Anita Falkestad | Ledamot | 2023-01-01 | |
| Marianne Olsson | Ledamot | 2023-01-01 | 2023-07-07 |
| Peter Hult | Ledamot | 2023-07-07 | |
| Maria Liljegren Michalsky | Ledamot | 2023-01-01 | |
| Tino Schäfer | Ledamot utsedd av HSB Sydost | 2023-01-01 | |
| Malin Eneberg | Ledamot | 2023-09-14 | |
| Kerstin Flodén | Ledamot | 2023-01-01 | 2023-07-07 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Jacobsson, Anita Falkestad och Malin Eneberg.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Börje Jacobsson, Peter Hult och Maria Liljegren Michalsky.

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

Valberedning har varit: Linda Holm (ordförande) och Marianne Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-14. På extra föreningsstämman deltog 22 röstberättigade medlemmar. Beslut om att anta nya stadgar har tagits. På extra föreningsstämman gjordes även nyval av vakant post för ledamot.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

Föreningen har under året amorterat cirka 5,2 mkr på sina lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| 1994 | Dagislokal 7002 ombyggd till lägenhet |
| 1999-2000 | Dagislokal 7001 ombyggd till 4 lägenheter |
| 2001 | Beklädnad av samtliga tak |
| 2002 | Ny reglerutrustning till fjärrvärme |
| 2004 | Dagislokal 7003 ombyggd till 4 lägenheter |
| 2004-2005 | Inglasning och nya tak på balkonger samt renovering av loftgångar |
| 2005 | Nya styrdon till fläktarna på taken |
| 2006 | Omfattande nyplantering och uppfräschning av yttre miljön |
| 2007 | Renovering av föreningslokalen med ny köksinredning och nya golv |
| 2009 | Byggnation av nya garage, miljöhus samt cykelrum |
| 2011 | Målning av fasader, dörrar och fönster |
| 2012 | Renovering av förrådsbodar utanför trappuppgångar |
| 2013 | Anläggning av 10 nya p-platser |
| 2014 | Montering av PVC-fasader på 5 förråd, 2 servicehus och snickarbod |
| 2015 | Tilläggsisolering av alla vindar på bostadshus Nytt låssystem utom till garagen Byte till LED-belysning utomhus |
| 2016 | Målning av träfasader på garage, miljöhus och cykelrum Målning av betonggolv i loftgångar Alla kulvertventiler bytta och justering av värmesystemet Tvättmaskiner med automatiskt doseringssystem för tvättmedel |
| 2017 | Ny LED-belysning tvättstugor Ny ventilation tvättstugor |
| 2018 | Nya fönster och altandörrar/balkongdörrar i alla lägenheter OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration Rensning av frånluftsventilation i alla lägenheter |
| 2020 | Nya trappor och entrédörrar till samtliga lägenheter Ny belysning vid trappor och entrédörrar Ny stenläggning framför alla lägenheter |
| 2022 | Ny reglerutrustning till fjärrvärme Installation av 8 laddstolpar Ny lekställning framför hus 8 |
| 2023 | Nytt integrerat expansionskärl/magnetitfälla Ny centralfläkt i hus nr 4 Stam renovering badrum lgh 32 Ny takpapp, hänggrännor och stuprör hus 7, förråd 61 och 62. Solceller har även installerats på dessa hus. |

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

| Årtal | Ändamål |
|-------|--------------------|
| 2024 | OVK |
| 2028 | Renovering stammar |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 283 | 236 | 250 | 281 | 260 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 324 | 3 836 | 3 939 | 3 997 | 3 163 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 340 | 3 854 | 3 958 | 4 016 | 3 178 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 6 | 6 | 6 | 5 |
| Energikostnad, kr/kvm | 162 | 177 | 163 | 146 | 148 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 705 | 668 | 655 | 655 | 645 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 93 | 95 | 95 | 95 | 95 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 751 | 699 | 683 | 683 | 675 |
| Nettoomsättning, tkr | 7 499 | 7 077 | 6 920 | 6 924 | 6 838 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 491 | 766 | 1 454 | 1 262 | 1 431 |
| Soliditet, % | 35 | 31 | 29 | 28 | 31 |

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme och vatten.

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 | 1 138 400 | 0 | 0 | 1 138 400 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 1 250 000 | 0 | 0 | 1 250 000 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 5 318 575 | 0 | -553 619 | 4 764 956 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 7 706 975 | 0 | -553 619 | 7 153 356 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 9 768 231 | 765 758 | 553 619 | 11 087 608 |
| Årets resultat, kr | 765 758 | -765 758 | 491 161 | 491 161 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 10 533 989 | 0 | 1 044 780 | 11 578 769 |
| S:a eget kapital, kr | 18 240 964 | 0 | 491 161 | 18 732 125 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 622 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 175 619 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 10 533 989 |
| Årets resultat, kr | 491 161 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -622 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 1 175 619 |
| Summa till föreningsstämans förfogande, kr | 11 578 769 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 11 578 769 |

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 | 7 498 803 | 7 077 490 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 112 214 | 8 757 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 7 611 017 | 7 086 247 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 584 938 | -3 668 217 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -1 175 619 | -558 007 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -382 064 | -367 976 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -184 816 | -174 552 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 199 026 | -1 064 826 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -6 526 463 | -5 833 578 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 084 554 | 1 252 669 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 72 443 | 27 243 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -664 389 | -512 504 |
| Övriga finansiella poster | Not 9 | -1 447 | -1 650 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -593 393 | -486 911 |
| ÅRETS RESULTAT | | 491 161 | 765 758 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 50 359 049 | 50 665 575 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 50 359 049 | 50 665 575 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 50 359 549 | 50 666 075 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 195 | 185 |
| Avräkningskonto HSB | | 1 178 943 | 1 166 634 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 73 780 | 50 711 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 129 743 | 143 930 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 382 660 | 1 361 460 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 14 | 2 000 000 | 6 500 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 2 000 000 | 6 500 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 382 660 | 7 861 460 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 53 742 209 | 58 527 535 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 235 200 | 1 235 200 |
| Upplåtelseavgifter | | 1 250 000 | 1 250 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 764 956 | 5 318 575 |
| Summa bundet eget kapital | | 7 250 156 | 7 803 775 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 11 087 608 | 9 768 231 |
| Årets resultat | | 491 161 | 765 758 |
| Summa fritt eget kapital | | 11 578 769 | 10 533 989 |
| Summa eget kapital | | 18 828 925 | 18 337 764 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 23 055 773 | 27 430 429 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 055 773 | 27 430 429 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 10 626 098 | 11 441 442 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 16 | 123 929 | 176 573 |
| Leverantörsskulder | | 311 484 | 283 125 |
| Aktuell skatteskuld | Not 17 | 15 176 | 10 968 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 | 3 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 780 821 | 847 234 |
| Summa kortfristiga skulder | | 11 857 511 | 12 759 342 |
| Summa skulder | | 34 913 284 | 40 189 771 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 53 742 209 | 58 527 535 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 1 084 554 | 1 252 669 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 199 026 | 1 064 826 |
| | <u>2 283 580</u> | <u>2 317 495</u> |
| Erhållen ränta | 85 485 | 10 618 |
| Erlagd ränta | -667 805 | -538 876 |
| Betald inkomstskatt | 0 | 0 |
| Övriga poster | -1 447 | -1 650 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>1 699 813</u> | <u>1 787 587</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager | 0 | 0 |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -21 933 | 2 933 136 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -83 071 | -984 882 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | 1 594 809 | 3 735 841 |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -892 500 | -101 420 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | 0 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | -892 500 | -101 420 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -5 190 000 | -1 040 000 |
| Inbetalda insatser | 0 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | -5 190 000 | -1 040 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -4 487 691 | 2 594 421 |
| Likvida medel vid årets början | 7 666 634 | 5 072 212 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>3 178 943</u> | <u>7 666 634</u> |
| | -4 487 691 | 2 594 421 |

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

| | |
|--|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10 - 20 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år |

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

| | |
|---|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 19 913 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

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

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder* | 7 109 472 | 6 738 462 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 368 350 | 306 100 |
| Hysesintäkt övrigt | 10 200 | 6 450 |
| Konsumtionsavgift el | 142 | 0 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 0 | 4 764 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 10 639 | 21 714 |
| | 7 498 803 | 7 077 490 |
| *I årsavgiften ingår värme och vatten | | |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Försäkringsersättning | 0 | 4 757 |
| Bidrag | 104 669 | 0 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 7 545 | 4 000 |
| | 112 214 | 8 757 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -162 750 | -224 827 |
| El | -291 300 | -442 266 |
| Uppvärmning | -899 477 | -942 579 |
| Vatten | -448 665 | -411 941 |
| Renhållning | -193 829 | -160 361 |
| TV, bredband, iptelefoni | -57 310 | -58 088 |
| Serviceavtal | -55 804 | -5 752 |
| Förvaltningskostnader | -1 057 062 | -1 094 303 |
| Försäkringar | -118 809 | -87 191 |
| Fastighetsskatt | -212 230 | -203 830 |
| Övriga driftskostnader | -87 702 | -37 079 |
| | -3 584 938 | -3 668 217 |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll tvättstuga | -50 188 | -120 575 |
| Underhåll installationer | -545 249 | -199 250 |
| Underhåll huskropp utvändigt | -15 182 | 0 |
| Underhåll tak | -565 000 | 0 |
| Underhåll mark och utemiljö | 0 | -137 375 |
| Underhåll garage och bilplatser | 0 | -16 909 |
| Underhåll övrigt | 0 | -83 898 |
| | -1 175 619 | -558 007 |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -12 625 | -12 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -236 648 | -227 648 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -12 918 | -22 891 |
| Föreningsverksamhet | -16 600 | -11 579 |
| Kontorsutrustning och -material | -12 821 | -1 520 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -15 912 | -15 126 |
| Konsulter | -11 531 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -117 | -22 041 |
| Medlemsavgifter HSB | -48 484 | -44 552 |
| Stämma och styrelse | -6 300 | -3 303 |
| Arrende, hyra, leasing | -8 108 | -7 316 |
| | -382 064 | -367 976 |

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -128 000 | -124 000 |
| Övriga arvoden | -19 448 | -15 200 |
| Revisionsarvode | -6 400 | -6 700 |
| Sociala avgifter | -30 968 | -28 652 |
| | <u>-184 816</u> | <u>-174 552</u> |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -1 199 026 | -1 043 326 |
| Markanläggningar | 0 | -21 500 |
| | <u>-1 199 026</u> | <u>-1 064 826</u> |
| Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER | | |
| Aviseringsavgifter | -1 447 | -1 650 |
| | <u>-1 447</u> | <u>-1 650</u> |

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2099

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 61 290 780 | 61 189 360 |
| Årets investering byggnader | 892 500 | 101 420 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 6 170 040 | 6 170 040 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 215 000 | 215 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 68 568 320 | 67 675 820 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -16 795 245 | -15 751 919 |
| Årets avskrivningar byggnader | -1 199 026 | -1 043 326 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -215 000 | -193 500 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | 0 | -21 500 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -18 209 271 | -17 010 245 |

Utgående redovisat värde

50 359 049 50 665 575

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 44 189 009 | 44 495 535 |
| Redovisade värden mark | 6 170 040 | 6 170 040 |

Fastighetsbeteckning: Storklas 1

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 2009 | 65 000 000 | 15 600 000 | 80 600 000 | 80 600 000 |
| Lokaler | 2009 | 1 031 000 | 1 124 000 | 2 155 000 | 2 155 000 |
| | | 66 031 000 | 16 724 000 | 82 755 000 | 82 755 000 |

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 40 710 000 | 40 710 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 40 710 000 | 40 710 000 |

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 73 780 | 1 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 50 710 |
| | 73 780 | 50 711 |

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalad försäkring | 53 998 | 49 095 |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 15 293 | 15 236 |
| Upplupna ränteintäkter | 5 333 | 18 375 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 55 119 | 61 224 |
| | 129 743 | 143 930 |

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|---------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placering HSB 3 mån | | | 0 | 1 500 000 |
| Placering HSB 6 mån | 3,20% | 2024-06-01 | 2 000 000 | 5 000 000 |
| | | | 2 000 000 | 6 500 000 |

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|-----------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| SBAB | 0,84% | 2024-10-16 | 4 758 598 | 160 000 |
| SEB | 0,60% | 2025-04-28 | 4 325 000 | 100 000 |
| Stadshypotek AB | 0,80% | 2024-09-01 | 4 887 500 | 50 000 |
| Stadshypotek AB | 2,32% | 2026-03-30 | 11 950 000 | 600 000 |
| Stadshypotek AB | 2,84% | 2025-06-01 | 1 509 331 | 100 000 |
| Stadshypotek AB | 3,82% | 2026-03-30 | 6 251 442 | 180 000 |
| | | | 33 681 871 | 1 190 000 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **23 055 773**

Nästa års amortering av långfristig skuld 980 000

Lån som ska konverteras inom ett år 9 646 098

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 626 098**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,97%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 760 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 27 731 871

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 176 573 | 223 018 |
| Uttag | -52 645 | -46 445 |
| | 123 929 | 176 573 |

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

| | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 15 176 | 10 406 |
| Slutskatteskuld föregående år | 0 | 562 |
| | 15 176 | 10 968 |

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|---------------|----------|----------|
| Mervärdeskatt | 3 | 0 |
| | 3 | 0 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 132 596 | 201 728 |
| Upplupna räntekostnader | 3 716 | 7 132 |
| Upplupen revision | 12 500 | 12 000 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 632 009 | 616 674 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 9 700 |
| | 780 821 | 847 234 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anita Falkestad

.....
Börje Jacobsson

.....
Malin Eneberg

.....
Maria Liljegren Michalsky

.....
Peter Hult

.....
Tino Schäfer

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

Gunnar Engelbretsson
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Storklas i Kalmar, org.nr. 732400-0798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storklas i Kalmar 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.

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 Storklas i Kalmar 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 trygghande 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, 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Engelbrektsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BÖRJE JACOBSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 07:42:24



PETER HULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 17:42:42



TINO SCHÄFER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 09:36:56



ANITA FALKESTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:52:58



MARIA LILJEGREN MICHALSKY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-11 kl. 13:52:41



MALIN ENEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 07:47:55



GUNNAR ENGELBREKTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 10:27:38



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:20:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GUNNAR ENGELBREKTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 10:52:54



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:19:06



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.