



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Talludden i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Talludden i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 716431-2170 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-17.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Talludden 2 | 1992-12-04    | 1993                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten Talludden 2 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2024-12-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 40               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3904                     |
| Totalt 40 objekt |                                       | 3904                     |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 14 st 3 rok, 14 st 4 rok, 4 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn                 | Roll                         | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|----------------------|------------------------------|------------|------------|
| Lars Åke Liedstrand  | Ordförande                   | 2023-05-10 |            |
| Lars Åke Liedstrand  | Ledamot                      | 2023-01-01 | 2023-05-10 |
| Anneli Lindberg      | Ordförande                   | 2023-01-01 | 2023-05-10 |
| Anneli Lindberg      | Ledamot                      | 2023-05-10 |            |
| Stig Strömberg       | Ledamot                      | 2023-01-01 | 2023-05-10 |
| Birger Karlsson      | Ledamot utsedd av HSB Sydost | 2023-01-01 |            |
| Karl-Erik Andersson  | Ledamot                      | 2023-01-01 |            |
| Britt Mari Mellström | Ledamot                      | 2023-01-01 |            |
| David Lokrantz       | Ledamot                      | 2023-01-01 |            |
| Johan Pettersson     | Ledamot                      | 2023-05-10 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lars Åke Liedstrand, Karl-Erik Andersson och Britt Marie Mellström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lars Åke Liedstrand, Karl-Erik Andersson, Lennart Gustavsson och David Lokrantz, två i förening.

Revisorer har varit Jan Johansson med Jan Oldin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Birgitta Sturesson-Ohlsson (ordförande) och Eva Raner, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +7,6%.

Styrelsen har tagit beslut om att höja avgiften till föreningen med 3% fr.o.m. den 1 januari 2024. Vidare har styrelsen informerat medlemmarna om den förväntade utvecklingen av våra lån och räntor t.o.m 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och större investeringar. Planen är ett levande instrument som revideras kontinuerligt och anpassas till de behov som uppstår under löpande år och i framtiden. Styrelsen beslutar i varje årsbudget att reservera pengar till underhållsplanen enligt gällande regler.

I våras genomfördes en fastighetsbesiktning tillsammans med en HSB representant för att identifiera nyuppkomna behov av underhåll. Det gicks även igenom gällande garantier för genomförda målningsarbeten. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-06-12.

Våra träkonstverk som skapats av konstnär Anders Lönn har rengjorts och fått ny linoljebehandling, arbetet genomfördes av föreningsmedlemmar. Tak och andra byggnadsdetaljer har under året tvättats för att bl.a. få bort mögelpåslag framförallt på byggnadernas nordsida. En reparation av fuktskada i loftgång på hus A har genomförts. Föreningens brygga har renoverats till låga kostnader då arbetet genomfördes av föreningens medlemmar.

Styrelsen har tecknat ett nytt avtal för fastighetsskötseln som innebär en besparing på drygt 50 tkr.

Styrelsen har tagit in offertar på solpaneler på hus C. Med nuvarande upplägg av vårt elsystem är det bara möjligt att ansluta gemensam belysning, inte lägenheternas individuella elbehov. En ombyggnad av elsystemet skulle innebära att kostnaderna blir alltför höga för att solpaneler skulle vara lönsamt. I det fall enbart gemensamma elkostnader bekostas av solpaneler bygger lönsamheten på att en stor del av effekten säljs på den öppna elmarknaden. Med nuvarande elpriser är det svårt att få lönsamhet i investeringen. Projektet ligger därför vilande.

Styrelsen har också arbetat med projektering gällande ombyggnad av våra två hissar. Detta är nödvändigt eftersom hissarna är omoderna och lever inte upp till dagens säkerhetskrav. Arbetet med hissarna kommer att påbörjas vecka 6 2024. I samband med hissarnas projektering har styrelsen även sökt ett statsbidrag. Länstyrelsen har medgett ett bidrag om 200 000 kronor och ansökt hos Boverket om utbetalning av bidraget.

Styrelsen har även ansökt om elstöd och erhållit 19 288 kronor.

Föreningen har haft två städdagar med efterföljande korvgrillning arrangerad av festkommiten. Andra advent ordnade festkommiten föreningsträff med glögg.

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

| Årtal | Ändamål                                                                   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|
| 2008  | Renovering av yttertrappor                                                |
| 2010  | Tilläggsisolering av vindar                                               |
| 2012  | Byte av 32 värmepumpar och samtliga termostater                           |
| 2016  | Nytt låssystem                                                            |
| 2018  | Obligatorisk ventilationskontroll                                         |
| 2018  | Energideklaration                                                         |
| 2019  | Målning av garage, takfot, trapphus, arkaden samt undertak vid loftgångar |
| 2020  | Målning av dörrar förråd och plank                                        |
| 2021  | Installation av laddboxar i garagen                                       |
| 2023  | Två stycken värmepumpar har bytts ut                                      |

#### Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Ändamål                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------------------|
| 2024  | Två hissar byggs om för att uppfylla dagens säkerhetsföreskrifter |
| 2027  | Byte av takpannor                                                 |
| 2028  | Lagning av balkongplattor                                         |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 328   | 323   | 327   | 357   | 356   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 670 | 5 767 | 5 965 | 6 196 | 6 426 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 670 | 5 767 | 5 965 | 6 196 | 6 426 |
| Räntekänslighet, %                     | 8     | 8     | 9     | 9     | 9     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 46    | 47    | 43    | 38    | 41    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 737   | 697   | 697   | 697   | 697   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99    | 99    | 100   | 100   | 99    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 747   | 703   | 700   | 700   | 705   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 896 | 2 744 | 2 734 | 2 732 | 2 751 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 100   | 305   | 829   | 450   | 30    |
| Soliditet, %                           | 41    | 41    | 40    | 38    | 36    |

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 vatten och bredband. Värme och el ingår ej i årsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 6 212 797                  | 0                                                                      | 0                         | 6 212 797                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 1 200 000                  | 0                                                                      | 0                         | 1 200 000                  |
| Underhållsfond, kr                    | 3 979 463                  | 0                                                                      | -150 983                  | 3 828 480                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>11 392 260</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-150 983</b>           | <b>11 241 277</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 199 302                  | 305 032                                                                | 150 983                   | 4 655 317                  |
| Årets resultat, kr                    | 305 032                    | -305 032                                                               | 100 084                   | 100 084                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 504 334</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>251 067</b>            | <b>4 755 401</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>15 896 594</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>100 084</b>            | <b>15 996 678</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 213 000 kr samt ianspråktagande skett med 363 983 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

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

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 4 504 334        |
| Årets resultat, kr                                  | 100 084          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -213 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 363 983          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>4 755 401</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>4 755 401</b> |

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

# RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2023-01-01<br>2023-12-31    | 2022-01-01<br>2022-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 2 896 276                   | 2 743 679                   |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 19 288                      | 0                           |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>2 915 564</strong>  | <strong>2 743 679</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -867 513                    | -930 846                    |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -363 983                    | -81 397                     |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -186 645                    | -152 496                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -114 484                    | -116 575                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -835 496                    | -875 235                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-2 368 121</strong> | <strong>-2 156 549</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>547 443</strong>    | <strong>587 130</strong>    |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 23 542                      | 2 436                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -470 901                    | -284 534                    |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-447 359</strong>   | <strong>-282 098</strong>   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>100 084</strong>    | <strong>305 032</strong>    |

# BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 36 207 666        | 37 043 162        |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 10 | 264 825           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>36 472 491</b> | <b>37 043 162</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 69 500            | 69 500            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>69 500</b>     | <b>69 500</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>36 541 991</b> | <b>37 112 662</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 711 897           | 1 583 912         |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 12 | 64 122            | 162 976           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 100 875           | 79 156            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>876 894</b>    | <b>1 826 044</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Bank                                           | Not 14 | 1 241 114         | 1 952             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 241 114</b>  | <b>1 952</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 118 008</b>  | <b>1 827 996</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>38 659 999</b> | <b>38 940 658</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 6 212 797         | 6 212 797         |
| Upplåtelseavgifter                           | 1 200 000         | 1 200 000         |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 828 480         | 3 979 463         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>11 241 277</b> | <b>11 392 260</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 4 655 317         | 4 199 302         |
| Årets resultat                               | 100 084           | 305 032           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>4 755 401</b>  | <b>4 504 334</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>15 996 678</b> | <b>15 896 594</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 4 743 359  | 14 718 359        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>4 743 359</b>  | <b>14 718 359</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17 394 196        | 7 794 196         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 23 049     | 23 049            |
| Leverantörsskulder                           | 137 220           | 207 256           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17 7 349      | 8 315             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 1 206      | 1 442             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 356 942    | 291 447           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>17 919 962</b> | <b>8 325 705</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>22 663 321</b> | <b>23 044 064</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>38 659 999</b> | <b>38 940 658</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 547 443                  | 587 130                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 835 496                  | 875 235                  |
|                                                                                   | 1 382 939                | 1 462 365                |
| Erhållen ränta                                                                    | 23 542                   | 3 243                    |
| Erlagd ränta                                                                      | -382 126                 | -284 625                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <b>1 024 355</b>         | <b>1 180 983</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | 77 135                   | 330 090                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | -94 518                  | 59 814                   |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <b>1 006 972</b>         | <b>1 570 887</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | -264 825                 | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>-264 825</b>          | <b>0</b>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -375 000                 | -775 000                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-375 000</b>          | <b>-775 000</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>367 147</b>           | <b>795 887</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | <b>1 585 864</b>         | <b>789 977</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>1 953 011</b>         | <b>1 585 864</b>         |
|                                                                                   | <b>367 147</b>           | <b>795 887</b>           |

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15 - 120 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

12 015 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<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                                      |                          |                          |
| Arsavgifter bostäder*                                             | 2 877 273                | 2 722 104                |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning                           | 3 676                    | 7 474                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar                          | 15 327                   | 14 101                   |
|                                                                   | <b>2 896 276</b>         | <b>2 743 679</b>         |
| * I årsavgiften ingår vatten och bredband, värme och el ingår ej. |                          |                          |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |                          |                          |
| Elstöd                                                            | 19 288                   | 0                        |
|                                                                   | <b>19 288</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                                      |                          |                          |
| Reparationer                                                      | -102 116                 | -203 275                 |
| El                                                                | -64 516                  | -82 891                  |
| Vatten                                                            | -113 265                 | -98 981                  |
| Renhållning                                                       | -75 762                  | -67 731                  |
| TV, bredband, iptelefoni                                          | -105 311                 | -99 116                  |
| Serviceavtal                                                      | -7 506                   | -7 281                   |
| Hissar serviceavtal & besiktning                                  | -20 695                  | -20 459                  |
| Förvaltningskostnader                                             | -218 656                 | -207 864                 |
| Försäkringar                                                      | -47 604                  | -36 440                  |
| Fastighetsskatt                                                   | -108 732                 | -104 560                 |
| Övriga driftskostnader                                            | -3 350                   | -2 249                   |
|                                                                   | <b>-867 513</b>          | <b>-930 846</b>          |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>                                |                          |                          |
| Underhåll bostäder                                                | -194 170                 | 0                        |
| Underhåll huskropp utvändigt                                      | -169 813                 | -20 695                  |
| Underhåll övrigt                                                  | 0                        | -60 702                  |
|                                                                   | <b>-363 983</b>          | <b>-81 397</b>           |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                             |                          |                          |
| Extern revisionsarvode                                            | -11 600                  | -10 725                  |
| Övriga förvaltningskostnader                                      | -101 123                 | -93 857                  |
| Kostnader överlåtelse och panter                                  | -4 096                   | -6 501                   |
| Föreningsverksamhet                                               | -11 607                  | -7 872                   |
| Kontorsutrustning och -material                                   | -1 031                   | 0                        |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                     | -3 534                   | -3 632                   |
| Konsulter                                                         | -7 500                   | 0                        |
| Förbrukningsinventarier                                           | 0                        | -897                     |
| Medlemsavgifter HSB                                               | -19 924                  | -18 312                  |
| Stämma och styrelse                                               | -21 670                  | -6 580                   |
| Arrende, hyra, leasing                                            | -4 560                   | -4 120                   |
|                                                                   | <b>-186 645</b>          | <b>-152 496</b>          |

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
|--|--------------------------|--------------------------|

**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

|                          |                 |                 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Medelantal anställda     | 0               | 0               |
| Arvode till styrelsen    | -53 900         | -50 800         |
| Vicevärdsarvode          | -36 000         | -24 000         |
| Övriga arvoden           | -4 050          | -20 613         |
| Övriga personalkostnader | 0               | -433            |
| Revisionsarvode          | -3 000          | -3 000          |
| Sociala avgifter         | -17 534         | -17 729         |
|                          | <b>-114 484</b> | <b>-116 575</b> |

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

|           |                 |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | -835 496        | -875 235        |
|           | <b>-835 496</b> | <b>-875 235</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2112

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

43 841 950

43 841 950

Ingående anskaffningsvärde mark

2 000 000

2 000 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

45 841 950

45 841 950

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-8 798 788

-7 923 553

Årets avskrivningar byggnader

-835 496

-875 235

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

-9 634 284

-8 798 788

**Utgående redovisat värde**

36 207 666

37 043 162

Redovisade värden byggnader

34 207 666

35 043 162

Redovisade värden mark

2 000 000

2 000 000

**Fastighetsbeteckning:** Talludden 2

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus       | 1993           | 4 804 000         | 3 200 000         | 8 004 000         | 8 004 000         |
| Bostäder hyreshus     | 1993           | 45 000 000        | 20 200 000        | 65 200 000        | 65 200 000        |
| Lokaler               | 1993           | 712 000           | 726 000           | 1 438 000         | 1 438 000         |
|                       |                | <b>50 516 000</b> | <b>24 126 000</b> | <b>74 642 000</b> | <b>74 642 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

36 990 300

36 990 300

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter**

36 990 300

36 990 300

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets investering

264 825

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

264 825

0

Pågående nyanläggningar avser hissrenovering som planeras vara klar i februari 2024.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

Kalmarsund Vind Ek för II, 10 andelar

69 000

69 000

69 500

69 500

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

64 122

162 976

**64 122****162 976****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

51 411

47 604

Förutbetalad kabel-TV och bredband

17 520

0

Upplupen intäkt el, värme, vatten

8 974

4 488

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 970

27 064

**100 875****79 156****Not 14 BANK**

Handelsbanken

1 241 114

1 952

**1 241 114****1 952****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut    | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 4,90%     | 2024-01-02 | 7 419 196         | 325 000                 |
| Stadshypotek AB | 1,09%     | 2024-09-01 | 9 975 000         | 0                       |
| Stadshypotek AB | 1,02%     | 2025-09-01 | 4 743 359         | 0                       |
|                 |           |            | <b>22 137 555</b> | <b>325 000</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**4 743 359**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

17 394 196

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**17 394 196**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,35%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 300 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

20 512 555

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

23 049

23 054

Uttag

0

-5

**23 049****23 049****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

7 345

8 241

Slutskatteskuld föregående år

4

74

**7 349****8 315**

2023-12-31

2022-12-31

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                       |              |              |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Mervärdeskatt         | 0            | 153          |
| Personalens källskatt | 900          | 962          |
| Arbetsgivaravgifter   | 306          | 327          |
|                       | <b>1 206</b> | <b>1 442</b> |

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 7 895          | 12 290         |
| Upplupna räntekostnader                             | 97 926         | 9 151          |
| Upplupen revision                                   | 11 700         | 11 100         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 228 433        | 220 205        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 988         | 38 701         |
|                                                     | <b>356 942</b> | <b>291 447</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anneli Lindberg

Birger Karlsson

Britt Mari Mellström

David Lokrantz

Johan Pettersson

Karl-Erik Andersson

Lars Åke Liedstrand

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

Jan Johansson  
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Talludden i Kalmar , org.nr. 716431-2170

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Talludden 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Talludden 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 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Johansson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**LARS ÅKE LIEDSTRAND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 14:25:10



**DAVID LOKRANTZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 21:22:22



**JOHAN PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:45:54



**BRITT MARI MELLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 21:00:45



**ANNELI LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 08:52:49



**KARL-ERIK ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:49:21



**BIRGER KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 23:41:20



**JAN JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:31:22



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:01:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JAN JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:28:58



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:00:24



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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