



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kungsängen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kungsängen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0731 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Kornet 1 | | 1967 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten Kornet 1 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 ² |
|--------------------------|---|--------------------------|
| 184 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 14 720 |
| 80 | garageplatser | 0 |
| 169 | p-platser, varav 27 besöks-, 2 handikapp- och 6 laddplatser | 0 |
| 55 | förråd | 0 |
| Totalt 488 objekt | | 14 720 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 66 st 2 rok, 73 st 3 rok, 22 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|-----------------|------------------------------|------------|
| Jonas Eliasson | Ordförande | 2023-01-01 |
| Bengt Karlström | Ledamot | 2023-01-01 |
| Anita Axelsson | Ledamot | 2023-01-01 |
| Jan Botö Røjås | Ledamot | 2023-01-01 |
| Annika Hagberg | Ledamot | 2023-01-01 |
| Edin Pepic | Ledamot | 2023-01-01 |
| Simon Band | Ledamot utsedd av HSB Sydost | 2023-06-19 |
| Magnus Olsson | Ledamot | 2023-01-01 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Karlström, Jan Botö-Røjås och Magnus Olsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Anita Axelsson, Jan Botö Røjås, Jonas Eliasson och Magnus Olsson, två i förening.

Revisorer har varit Tor Klarwall med Joel Carlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Mikael Wirén (ordförande) och Gunilla Roslund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9,8%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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.

Fastighetsbesiktning har utförts löpande av Mark och Fastighetsservice i Kalmar AB som återspeglar kontinuerligt till styrelsen.

Vid byte av dörrar begärde entreprenören en tilläggskostnad för dörrautomatik som de anser att de inte har med i anbudet. Denna har föreningen bestridit. Föreningen anser att entreprenören har fel i sin begäran men har gett ett motbud för att slippa genomgå en rättslig process. Denna har entreprenören nekat. I dagsläget är ingen uppgörelse ännu slutförd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|---|
| 1999-2000 | Stambyte |
| 2000 | Nybyggnation av miljöhus |
| 2001 | Takreovering garage |
| 2003 | PCB-sanering, tilläggsisolering och putsning av fasader |
| 2003 | Takreovering |
| 2005-2006 | Byte av samtliga fjärrvärmekulvertar samt merparten av regnvatten- och avloppsledningarna |
| 2008 | Byte av franska balkonger samt målning av övriga balkonger |
| 2010 | Nya garageportar med fjärrkontroll |
| 2010 | Installation av bredband |
| 2012 | Tilläggsisolering av vindarna med lösull |
| 2013 | Fönsterbyte |
| 2015 | Nya dagvattenledningar och dränering runt garagen |
| 2016-2019 | Installation av hissar |
| 2017-2019 | Ny dränering runt bostadshusen |
| 2019 | Energideklaration |
| 2021 | Ny lekplats |
| 2021 | Installation av laddstolpar |
| 2022 | Obligatorisk ventilationskontroll |
| 2022-2023 | Åtgärdande av dagvattenproblematik vid ytterdörrarna till bostadshusens källare |
| 2023-2024 | Byte av alla entrédörrar till trapphusen, källarna och bostadsrätterna |

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Några större åtgärder är inte planerade de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 231 och under året har det tillkommit 23 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 239.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 273 | 234 | 237 | 237 | 160 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 311 | 4 009 | 4 118 | 4 087 | 4 223 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 4 311 | 4 009 | 4 118 | 4 087 | 4 223 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 5 | 6 | 6 | 6 |
| Energikostnad, kr/kvm | 193 | 200 | 193 | 169 | 173 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 811 | 739 | 732 | 710 | 677 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 93 | 95 | 95 | 95 | 96 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 872 | 780 | 769 | 749 | 707 |
| Nettoomsättning, tkr | 12 666 | 11 487 | 11 324 | 11 028 | 10 401 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 679 | 756 | 1 108 | 163 | -1 489 |
| Soliditet, % | 15 | 15 | 14 | 13 | 12 |

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, vatten och bredband. 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 årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 958 390 | 0 | 0 | 958 390 |
| Underhållsfond, kr | 5 518 630 | 0 | 51 892 | 5 570 522 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 6 477 020 | 0 | 51 892 | 6 528 912 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 3 867 324 | 755 556 | -51 892 | 4 570 988 |
| Årets resultat, kr | 755 556 | -755 556 | 678 999 | 678 999 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 4 622 880 | 0 | 627 107 | 5 249 987 |
| S:a eget kapital, kr | 11 099 900 | 0 | 678 999 | 11 778 899 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 218 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 166 108 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 | 4 622 880 |
| Årets resultat, kr | 678 999 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 218 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 1 166 108 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 5 249 987 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 5 249 987 |

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 | 12 665 670 | 11 487 133 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 165 395 | 0 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 12 831 065 | 11 487 133 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -6 087 367 | -6 021 546 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -1 166 108 | -376 034 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -834 683 | -788 749 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -306 042 | -287 814 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -2 340 608 | -2 307 187 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -10 734 808 | -9 781 330 |
| RÖRELSERESULTAT | | 2 096 257 | 1 705 803 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 393 | 25 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 417 651 | -950 272 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -1 417 258 | -950 247 |
| ÅRETS RESULTAT | | 678 999 | 755 556 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 66 107 110 | 67 110 873 |
| Inventarier och installationer | Not 10 | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar | Not 11 | 6 851 032 | 937 500 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 72 958 142 | 68 048 373 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 72 958 642 | 68 048 873 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 120 716 | 23 093 |
| Avräkningskonto HSB | | 5 088 865 | 4 337 677 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 20 371 | 17 288 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 310 110 | 290 250 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 5 540 062 | 4 668 308 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | Not 15 | 309 420 | 145 463 |
| Summa kassa och bank | | 309 420 | 145 463 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 849 482 | 4 813 771 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 78 808 124 | 72 862 644 |

BALANSRÄKNING

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | 958 390 | 958 390 | |
| Fond för yttre underhåll | 5 570 522 | 5 518 630 | |
| Summa bundet eget kapital | 6 528 912 | 6 477 020 | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 4 570 988 | 3 867 324 | |
| Årets resultat | 678 999 | 755 556 | |
| Summa fritt eget kapital | 5 249 987 | 4 622 880 | |
| Summa eget kapital | 11 778 899 | 11 099 900 | |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 50 780 072 | 38 126 921 |
| Summa långfristiga skulder | | 50 780 072 | 38 126 921 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 12 677 268 | 20 883 419 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 17 | 398 748 | 430 966 |
| Leverantörsskulder | | 1 377 325 | 865 702 |
| Aktuell skatteskuld | Not 18 | 28 390 | 24 266 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 19 | 3 500 | 4 071 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 1 763 922 | 1 427 399 |
| Summa kortfristiga skulder | | 16 249 153 | 23 635 823 |
| Summa skulder | | 67 029 225 | 61 762 744 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 78 808 124 | 72 862 644 | |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 2 096 257 | 1 705 803 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 2 340 608 | 2 307 187 |
| | <u>4 436 865</u> | <u>4 012 990</u> |
| Erhållen ränta | 393 | 25 |
| Erlagd ränta | -1 354 235 | -948 676 |
| Övriga poster | -450 | -1 040 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>3 082 573</u> | <u>3 063 299</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -120 566 | 79 820 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 756 515 | -155 547 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>3 718 522</u> | <u>2 987 572</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -7 250 377 | -937 500 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-7 250 377</u> | <u>-937 500</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 4 447 000 | -1 603 000 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>4 447 000</u> | <u>-1 603 000</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 915 145 | 447 072 |
| Likvida medel vid årets början | 4 483 140 | 4 036 068 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>5 398 285</u> | <u>4 483 140</u> |
| | 915 145 | 447 072 |

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: | 15 - 30 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 | 1 568 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 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder* | 11 940 347 | 10 878 778 |
| Hysesintäkt lokaler | 92 244 | 92 244 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 545 085 | 441 960 |
| Hysesintäkt övrigt | 1 800 | 2 100 |
| Konsumtionsavgift el | 17 555 | 4 998 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 42 020 | 42 036 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 25 259 | 23 866 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 1 360 | 1 151 |
| | 12 665 670 | 11 487 133 |
| * I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband. | | |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Elstöd | 165 395 | 0 |
| | 165 395 | 0 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -495 255 | -512 098 |
| El | -479 750 | -697 961 |
| Uppvärmning | -1 761 793 | -1 738 369 |
| Vatten | -604 847 | -507 231 |
| Renhållning | -333 399 | -283 584 |
| Bevakningskostnader | -35 418 | -76 720 |
| TV, bredband, iptelefoni | -301 207 | -300 843 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -100 150 |
| Serviceavtal | -31 105 | -29 724 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -134 939 | -50 441 |
| Förvaltningskostnader | -1 323 615 | -1 236 178 |
| Försäkringar | -133 513 | -101 923 |
| Fastighetsskatt | -318 836 | -305 956 |
| Övriga driftskostnader | -133 690 | -80 368 |
| | -6 087 367 | -6 021 546 |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll tvättstuga | -84 744 | 0 |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen | -208 906 | -21 089 |
| Underhåll installationer | -212 163 | -266 415 |
| Underhåll övrigt | -660 295 | -88 530 |
| | -1 166 108 | -376 034 |

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -19 550 | -18 575 |
| Övriga förvaltningskostnader | -599 870 | -565 903 |
| Kostnader andrahandsupplåtelser | -526 | -242 |
| Kostnader överlåtelse och pant | -32 014 | -24 596 |
| Föreningsverksamhet | -10 762 | -9 440 |
| Kontorsutrustning och -material | -408 | -2 991 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -26 251 | -28 963 |
| Konsulter | -58 394 | -63 588 |
| Förbrukningsinventarier | -6 411 | -4 798 |
| Medlemsavgifter HSB | -71 332 | -65 544 |
| Stämman och styrelse | -9 165 | -4 109 |
| | -834 683 | -788 749 |
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -219 340 | -206 763 |
| Övriga arvoden | -16 615 | -18 358 |
| Revisionsarvode | -8 308 | -8 136 |
| Sociala avgifter | -61 779 | -54 557 |
| | -306 042 | -287 814 |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -1 987 923 | -1 954 502 |
| Markanläggningar | -352 685 | -352 685 |
| | -2 340 608 | -2 307 187 |

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086.

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 97 957 820 | 97 957 820 |
| Omklassificering, pumpbrunnar | 1 336 845 | 0 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 575 280 | 575 280 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 9 343 358 | 9 343 358 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 109 213 303 | 107 876 458 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -36 459 585 | -34 505 083 |
| Årets avskrivningar byggnader | -1 987 923 | -1 954 502 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -4 306 000 | -3 953 315 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -352 685 | -352 685 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -43 106 193 | -40 765 585 |

Utgående redovisat värde

66 107 110

67 110 873

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 60 847 157 | 61 498 235 |
| Redovisade värden mark | 575 280 | 575 280 |
| Redovisade värden markanläggningar | 4 684 673 | 5 037 358 |

Fastighetsbeteckning: Kornet 1

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus | 1967 | 111 000 000 | 44 000 000 | 155 000 000 | 155 000 000 |
| Lokaler | 1967 | 1 126 000 | 1 520 000 | 2 646 000 | 2 646 000 |
| | | 112 126 000 | 45 520 000 | 157 646 000 | 157 646 000 |

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 66 613 500 | 66 613 500 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 66 613 500 | 66 613 500 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|----------------|
| Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 48 229 | 48 229 |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>48 229</u> | <u>48 229</u> |
| Ingående avskrivningar | -48 229 | -48 229 |
| Utgående avskrivningar | <u>-48 229</u> | <u>-48 229</u> |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |
| Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år. | | |
| Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR | | |
| Ingående värde pågående nyanläggningar | 937 500 | 0 |
| Årets investering | 7 250 377 | 937 500 |
| Omklassificering till byggnader och mark, pumpbrunnar | <u>-1 336 845</u> | <u>0</u> |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | 6 851 032 | 937 500 |
| Pågående nyanläggningar avser byte av lägenhets-, entré och källardörrar som beräknas vara klart i början av 2024. Investeringen är beräknad till ca 8 000 000 kr. | | |
| Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | |
| Medlemsandel HSB | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | 500 | 500 |
| Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Skattekonto | <u>20 371</u> | <u>17 288</u> |
| | 20 371 | 17 288 |
| Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | |
| Förutbetald försäkring | 144 239 | 133 513 |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 77 058 | 77 045 |
| Upplupen intäkt el, värme, vatten | 10 893 | 2 210 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | <u>77 920</u> | <u>77 482</u> |
| | 310 110 | 290 250 |
| Not 15 BANK | | |
| Handelsbanken | <u>309 420</u> | <u>145 463</u> |
| | 309 420 | 145 463 |

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|---------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 1,09% | 2024-10-30 | 1 652 720 | 0 |
| Stadshypotek AB | 1,39% | 2030-10-30 | 16 671 700 | 0 |
| Stadshypotek AB | 1,47% | 2029-12-30 | 12 100 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 1,45% | 2027-01-30 | 3 002 501 | 0 |
| Stadshypotek AB | 4,38% | 2028-09-01 | 5 950 000 | 908 000 |
| Stadshypotek AB | 4,40% | 2028-09-30 | 3 913 871 | 200 000 |
| Stadshypotek AB | 4,55% | 2024-01-30 | 2 673 750 | 95 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 3,19% | 2027-05-25 | 4 700 000 | 200 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 3,82% | 2026-03-25 | 5 950 000 | 200 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 4,77% | 2024-02-28 | 6 842 798 | 200 000 |
| | | | 63 457 340 | 1 803 000 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

50 780 072

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 803 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 874 268

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

12 677 268

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,73%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

7 212 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

54 442 340

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

12 100 000

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

430 966

440 482

Uttag

-32 219

-9 515

398 748**430 966****Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

28 385

24 266

Slutskatteskuld föregående år

5

0

28 390**24 266****Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

0

2 500

Arbetsgivaravgifter

0

1 571

Övriga kortfristiga skulder

3 500

0

3 500**4 071**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 261 266 | 358 870 |
| Upplupna räntekostnader | 148 446 | 85 480 |
| Upplupen revision | 20 000 | 19 200 |
| Upplupen fastighetsförvaltning | 93 000 | 0 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 1 163 569 | 963 849 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 77 641 | 0 |
| | 1 763 922 | 1 427 399 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anita Axelsson

Annika Hagberg

Bengt Karlström

Edin Pepic

Jan Botö Røjås

Jonas Eliasson

Magnus Olsson

Simon Band

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

Tor Klarwall
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsängen i Kalmar , org.nr. 732400-0731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsängen 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 Kungsängen 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Tor Klarwall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JONAS ELIASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:43:05



ANITA AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:15:59



BENGT KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:37:50



EDIN PEPIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 23:20:51



JAN BOTÖ RÖJÅS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 17:10:19



MAGNUS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 08:18:20



SIMON BAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:52:23



ANNIKA HAGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:28:07



TOR KLARWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 12:58:00



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:52:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TOR KLARWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:01:03



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:51:55



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.