



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Gustavsberg i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gustavsberg i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Biskopsängen 1		1953
Växjö 9:47		1953

### Totalt 2 objekt

Föreningen äger fastigheterna ovan. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår EJ i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9816
3	lokaler (hyresrätt)	184
71	p-platser	0
27	garageplatser	472

### Totalt 254 objekt

**10472**

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 60 st 2 rok, 54 st 3 rok, 6 st 4 rok, 6 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åsa Ring	Ordförande	2023-06-07	
Åsa Ring	Ledamot	2023-01-01	2023-06-07
Oscar Petersson	Ledamot	2023-06-07	
Matteo Blomqvist Rydén	Ledamot	2023-01-01	
Christoffer Rodriguez Spångberg	Ledamot	2023-06-07	2023-11-12
Malin Svensson	Ledamot	2023-01-01	
Per-Åke Andersson	Ledamot	2023-01-01	
Kerstin Holmer	Ledamot	2023-01-01	
Annika Johannesson	Ledamot	2023-06-07	
Lotta Strid	Ledamot	2023-06-07	
Joakim Granehill	Ledamot	2023-01-01	2023-06-07
Pia Bygdéus	Ordförande	2023-01-01	2023-06-07
Alf Gustavsson	Suppleant	2023-01-01	2023-03-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Malin Svensson, Kerstin Holmer och Per-Åke Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening.

Vid årets början var Pia Bygdéus, Kerstin Holmer, Malin Svensson och Joakim Granehill firmatecknare.

Åsa Ring och Per-Åke Andersson ersatte de avgående ledamöterna Pia Bygdéus och Joakim Granehill som firmatecknare.

Revisorer har varit: Tomas Karlsson, Liedbergsgatan, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Annica Nilsson (ordförande) och Barbro Jansson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs ett första beslut om antagande av nya stadgar, HSB normalstadgar 2023 (dvs det behövs ett beslut till för att de nya stadgarna ska börja gälla).

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-08.

Föreningen har haft stora planerade underhållskostnader under året, som medför att föreningen visar ett negativt resultat.

Detta påverkar inte föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Följande åtgärder har utförts under 2023:

- Fasadrenovering, (underhåll, tvätt och målning).
- Anläggande av 20 st laddstolpar.
- Yttre målning och takrenovering på 5 st miljöhus och 1 st redskapsbod

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

Årtal	Ändamål
1984	Byggnation av miljöhus.
1985	Tilläggsisolering.
1988-89	Fasaderna lagades och nymålades.
1988-89	Nya balkonger med tak monterades.
1988-89	Omläggning av yttertak.
1994	Anläggande av 20 nya p-platser med elstolpe.
2001	Installation av bredband.
2001-02	Stambyte och badrumsrenovering.
2007	Alla tvättstugor renoverades. Nya maskiner installerades.
2010	Byte av sex entréportar i stjärnhusen samt renovering av samtliga 16 trapphus.
2014	Installation av postboxar i samtliga trapphus.
2016	Modernisering av vicevärdsexpeditionen.
2017	Anläggning av 27 p-platser.
2019	Byte av utomhusbelysning.
2019	Byte av 10 entréportar i kvarteret Biskopsängen.
2019	Underhåll av tak.
2019	Utbyte av 34 stuprör.
2019	Energideklaration.
2019	Magnetitfilter installerades i värmesystemet.
2021	Installation av värmeväxlare i garage som hyrs av Riksbyggen.
2021	Ny belysning på vinden på långhusen.
2021	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
2021	Gatubrunn och stenkista på yta mellan långhusen och BRF Nybygget.
2021	Byte av källardörrar samt dörrar till lokalerna.
2021-2022	Byte av föreningens fönster och balkongdörrar.
2023	Underhåll, tvätt och målning av fasader
2023	Installation av 20 laddstolpar

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

Underhåll tvättstugor.

Översyn utemiljön t ex buskar grillplats m.m.

Årtal	Ändamål
2024	Översyn av elementen i lägenheterna.
2024	Energioptimering
2024	Utbyte av ett expansionskärl

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 207 och under året har det tillkommit 17 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 204.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	90	68	87	126	117
Skuldsättning, kr/kvm	2 082	1 827	1 249	674	705
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 121	1 862	1 272	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	185	178	176	162	170
Årsavgifter, kr/kvm	558	464	457	441	441
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	88	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	594	518	543	509	521
Nettoomsättning, tkr	5 874	5 178	5 427	5 082	5 212
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 748	-670	5	635	-190
Soliditet, %	28	34	41	58	55

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.

*Nyckeltalen för 2019-2020 är inte kända.*

**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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.  
Nyckeltalen för 2019-2020 är inte kända.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	347 860	0	0	347 860
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	865 312	0	0	865 312
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 176 630	0	-1 594 097	3 582 533
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 389 802</b>	<b>0</b>	<b>-1 594 097</b>	<b>4 795 705</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 515 350	-670 334	1 597 097	5 439 113
Årets resultat, kr	-670 334	670 334	-1 747 755	-1 747 755
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 845 016</b>	<b>0</b>	<b>-150 658</b>	<b>3 691 358</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 234 818</b>	<b>0</b>	<b>-1 744 755</b>	<b>8 487 063</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 279 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 873 097 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	3 845 016
Årets resultat, kr	-1 747 555
Reservation till underhållsfond, kr	-279 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 873 097
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 691 558</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>3 691 558</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 874 347	5 178 238
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 204	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>5 939 551</b>	<b>5 178 238</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 678 597	-3 397 446
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 873 097	-526 618
Övriga externa kostnader	Not 6	-378 192	-372 185
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-304 271	-319 836
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-838 977	-826 222
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-209 999
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-7 073 135</b>	<b>-5 652 306</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 133 584</b>	<b>-474 068</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		573	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-611 794	-195 524
Övriga finansiella poster	Not 10	-2 950	-750
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-614 171</b>	<b>-196 266</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 747 755</b>	<b>-670 334</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	28 582 833	29 202 027
Inventarier och installationer	Not 12	11 328	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 594 161</b>	<b>29 202 027</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 594 661</b>	<b>29 202 527</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		15 171	3 240
Kundfordringar		0	50
Avräkningskonto HSB		1 776 732	336 003
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	122 175	6 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	227 360	231 363
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 141 438</b>	<b>577 393</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 141 438</b>	<b>577 393</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 736 099</b>	<b>29 779 920</b>

**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	347 860	347 860
Upplåtelseavgifter	865 312	865 312
Fond för yttre underhåll	3 582 533	5 176 630
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 795 705</b>	<b>6 389 802</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 439 113	4 515 350
Årets resultat	-1 747 755	-670 334
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 691 358</b>	<b>3 845 016</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 487 063</b>	<b>10 234 818</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 14 641 126	6 361 126
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 641 126</b>	<b>6 361 126</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 182 500	11 912 500
Medlemmarnas inre fond	Not 17 1 752	1 752
Leverantörsskulder	358 900	309 009
Aktuell skatteskuld	Not 18 20 639	19 085
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 8 682	9 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 035 437	932 195
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 607 910</b>	<b>13 183 976</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>22 249 036</b>	<b>19 545 102</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 736 099</b>	<b>29 779 920</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-1 133 584	-474 068
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	838 977	826 222
Utrangering tidigare fönster	0	209 999
	<u>-294 607</u>	<u>562 153</u>
Erhållen ränta	573	8
Erlagd ränta	-612 093	-185 209
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-2 950	-750
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>-909 077</u>	<u>376 202</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 316	-24 801
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	154 233	-1 925 705
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>-878 160</u></b>	<b><u>-1 574 305</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-216 949	-8 018 227
Investeringar i maskiner/inventarier	-14 162	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-231 111</u></b>	<b><u>-8 018 227</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 550 000	5 787 500
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>2 550 000</u></b>	<b><u>5 787 500</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 440 729</b>	<b>-3 805 032</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	336 003	4 141 034
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 776 732</u>	<u>336 003</u>
	<b>1 440 729</b>	<b>-3 805 032</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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	5 477 677	4 551 967
Årsavgiftsrabatt	0	-369 032
Hysesintäkt lokaler	74 760	73 428
Hysesintäkt garage och bilplatser	225 409	206 140
Hysesintäkt övrigt	11 414	12 799
Konsumtionsavgift vatten	0	370 024
Konsumtionsavgift el	256	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	264 384
Intäkt andrahandsupplåtelse	44 815	20 229
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	35 182	43 467
Övriga fakturerade kostnader	550	2 100
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 284	2 732
	<u>5 874 347</u>	<u>5 178 238</u>
<b>*Värme ingår. 2023 ingår även vatten (300 913 kr) samt bredband och Kabel-Tv (264 384 kr)</b>		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	65 204	0
	<u>65 204</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-90 166	-118 459
El	-219 721	-233 488
Uppvärmning	-1 301 885	-1 224 524
Vatten	-327 968	-324 608
Renhållning	-236 504	-231 186
TV, bredband, iptelefoni	-261 837	-261 633
Serviceavtal	-1 500	-1 500
Fastighetsskötsel	-893 135	-674 759
Försäkringar	-80 491	-74 651
Fastighetsskatt	-249 907	-239 197
Övriga driftskostnader	-15 482	-13 441
	<u>-3 678 597</u>	<u>-3 397 446</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-46 868
Underhåll miljöhus	-340 694	0
Underhåll fasader	-1 503 253	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-226 250
Underhåll garage och bilplatser	0	-246 000
Underhåll övrigt	-29 150	-7 500
	<u>-1 873 097</u>	<u>-526 618</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-16 950	-16 425
Övriga förvaltningskostnader	-245 546	-229 392
Kostnader överlåtelse och panter	-36 281	-43 392
Föreningsverksamhet	-2 041	-4 714
Kontorsutrustning och -material	-554	-169
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 769	-1 485
Förbrukningsinventarier	-6 114	-12 628
Medlemsavgifter HSB	-60 265	-55 376
Stämma och styrelse	-8 672	-8 604
	<u>-378 192</u>	<u>-372 185</u>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-131 000	-141 700
Löner för anställda	-1 190	-425
Vicevärdsarvode	-90 000	-90 000
Övriga arvoden	-6 000	-6 000
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-70 081	-75 711
	<b>-304 271</b>	<b>-319 836</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-739 538	-739 538
Markanläggningar	-96 605	-74 910
Installationer och inventarier	-2 834	-11 774
	<b>-838 977</b>	<b>-826 222</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid utrangering av fönster	0	-209 999
	<b>0</b>	<b>-209 999</b>
<b>Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Pantbrevsändring	-1 750	0
Aviavgifter	-1 200	-750
	<b>-2 950</b>	<b>-750</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 11 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 517 294	32 284 785
Omklassificering från pågående anläggningar Fönster	0	13 086 763
Årets försäljning, utrantering byggnad	0	-1 098 004
Årets investering byggnader	0	243 750
Ingående anskaffningsvärde mark	179 000	179 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 101 026	2 101 026
Årets investering markanläggning	216 949	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 014 269</b>	<b>46 797 320</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-16 493 507	-16 641 974
Årets försäljning, utrantering byggnad	0	888 005
Årets avskrivningar byggnader	-739 538	-739 538
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 101 786	-1 026 876
Årets avskrivningar markanläggningar	-96 605	-74 910
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 431 436</b>	<b>-17 595 293</b>

**Utgående redovisat värde 28 582 833 29 202 027**

Redovisade värden byggnader	27 284 249	28 023 787
Redovisade värden mark	179 000	179 000
Redovisade värden markanläggningar	1 119 584	999 240

**Fastighetsbeteckning:**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	86 000 000	48 400 000	134 400 000	134 400 000
Lokaler	1954	556 000	123 000	679 000	679 000
		<b>86 556 000</b>	<b>48 523 000</b>	<b>135 079 000</b>	<b>135 079 000</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 049 000	23 049 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 049 000</b>	<b>23 049 000</b>

**Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	120 150	120 150
Årets investeringar	14 162	0
Utgående anskaffningsvärden	134 312	120 150
Ingående avskrivningar	-120 150	-108 376
Årets avskrivningar	-2 834	-11 774
Utgående avskrivningar	-122 984	-120 150

**Utgående redovisat värde 11 328 0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>				
Medlemsandel HSB	500	500		
	<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	30 454	6 737		
Mervärdeskatt	91 721	0		
	<b>122 175</b>	<b>6 737</b>		
<b>Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetald försäkring	89 209	80 491		
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	800	0		
Förutbetald kabel-TV och bredband	65 496	65 423		
Förutbetald fastighetsskötsel	0	8 159		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 855	77 290		
	<b>227 360</b>	<b>231 363</b>		
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		Nästa års		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
SEB	4,58%	2024-02-28	5 837 500	375 000
SEB	1,11%	2025-01-28	2 427 500	0
SEB	0,99%	2025-02-28	3 933 626	0
SEB	4,50%	2026-05-28	1 000 000	0
SEB	4,52%	2026-07-28	1 625 000	300 000
Swedbank Hypotek AB	3,23%	2026-12-22	6 000 000	45 000
			<b>20 823 626</b>	<b>720 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>14 641 126</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				345 000
Lån som ska konverteras inom ett år				5 837 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>6 182 500</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,10%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 880 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				17 223 626
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>				
Ingående värde	1 752	1 752		
	<b>1 752</b>	<b>1 752</b>		
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>				
Årets beräknade skatteskuld	20 635	19 081		
Slutskatteskuld föregående år	4	4		
	<b>20 639</b>	<b>19 085</b>		



	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	0	767
Personalens källskatt	2 250	2 250
Arbetsgivaravgifter	2 356	2 356
Övriga kortfristiga skulder	4 076	4 062
	<b>8 682</b>	<b>9 435</b>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	89 000	89 000
Upplupna sociala avgifter	27 964	27 964
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	220 847	219 112
Upplupna räntekostnader	11 012	11 311
Upplupen revision	17 000	16 300
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	139 932	70 892
Förutbetalda årsavgifter och hyror	500 298	466 568
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 384	31 048
	<b>1 035 437</b>	<b>932 195</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Åsa Ring

.....  
Kerstin Holmer

.....  
Lotta Strid

.....  
Malin Svensson

.....  
Matteo Blomqvist Rydén

.....  
Oscar Petersson

.....  
Per-Åke Andersson

.....  
Annika Johannesson

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

Tomas Karlsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gustavsberg i Växjö, org.nr. 729500-1742

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31a 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. Revisoremas 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 Gustavsberg i Växjö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Växjö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Karlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Gustavsberg i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÅSA RING**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:58:28



**KERSTIN HOLMER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:34:47



**MALIN SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:32:48



**ANNIKA JOHANNESSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:14:53



**OSCAR PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:24:32



**PER-ÅKE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:11:30



**LOTTA STRID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:34:13



**MATTEO BLOMQVIST RYDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:35:38



**TOMAS KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:18:13



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:07:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Gustavsberg i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOMAS KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:22:49



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:06:50



# 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.