



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Floran i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Floran i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0373 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Violen 7  | 1962-12-11   | 1965                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa och 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> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 72                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 786                    |
| 24                       | garageplatser                         | 288                      |
| 53                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 149 objekt</b> |                                       | <b>5 074</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rum och kök, 6 st 2 rum och kök, 33 st 3 rum och kök, 12 st 4 rum och kök.



## Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll       | Fr.o.m.    |
|------------------|------------|------------|
| Björn Dahlberg   | Ordförande | 2022-09-29 |
| Kjell Jönsson    | Ledamot    | 2018-06-21 |
| Dennis Pehrson   | Ledamot    | 2021-10-21 |
| Bonny Carlbom    | Ledamot    | 2022-05-05 |
| Dan Hoff         | Ledamot    | 2015-05-21 |
| Anna Alvstedt    | Ledamot    | 2023-06-15 |
| Julia Andreassen | Ledamot    | 2023-06-15 |
| Melvin Sörum     | Ledamot    | 2022-05-24 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dan Hoff, Julie Andreassen, Dennis Pehrson och Kjell Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Dahlberg och Kjell Jönsson

Revisorer har varit: Jan Börjesson med Kenneth Frii som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kenneth Frii (sammanställande), Kerstin Brunsten Garellik samt Dejan Vitlacil, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 33 medlemmar, varav 25 röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-04.

## Under året har följande planerat underhåll gjorts

Under 2023 har vi påbörjat arbetet med hissar och balkonger och har därför skjutit på det mesta av det planerade underhållet, tills vi är färdiga med bygget och kan överblicka vad som mer behöver göras.

För arbetet med hissar och balkonger har det tagits upp ett nytt lån som delvis ska finansiera arbetet.

### Under året har följande reparationer gjorts

Erfoderligt underhåll och reparationer har skett där behov har funnits.

Fritidsgruppen har också arrangerat två utedagar för skötsel och enklare åtgärder. Även om dåligt väder begränsade arbetet vid höstdagen.

### Under året har följande investeringar gjorts

Bygget av hiss och balkonger för tillgängligheten under byggtiden har påbörjats och tyvärr också avbrutits efter att entreprenörens Danska moderbolag Altan DK har försatts i konkurs vilket även drabbade det svenska dotterbolaget som drogs med. Efter ett längre avbrott och förhandlingar med konkursförvaltaren så har i november avtal träffats med Brixly AB om att så snabbt som möjligt färdigställa Floragatan 2, med hiss och allt.

### Förväntad framtida utveckling

Under 2024 kommer vi att få starta om byggprojektet och upphandla en ny huvudentreprenör för att färdigställa Floragatan 4 och 6 och vi vet att det efter den byggnationen kommer att finnas en hel del att åtgärda i utomhusmiljön.

Vi kommer därför under hösten 2024/våren 2025 att återuppta arbetet med att förbättra och fräscha upp utemiljön runt husen. Till sommaren 2024 påbörjas också ett byte av värmereglering på alla våra element med ett byte av samtilga termostater i ett hus per år och vi avvaktar var byggandet är innan vi bestämmer ordningen.

### Övriga aktiviteter

Under 2023 har föreningens fritidsgrupp arrangerat 4 träffar i Café Floran innan bygget tog över lokalen. Gruppen har hållt ordning i hobbyrummets bibliotek, planterat säsongsblommor och iordningsställ granar med belysning till jul och traditionsenligt haft ett glögg-mingel under advent.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 121   | 188   | 205   | 256   | 247   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 791 | 2 224 | 2 286 | 2 349 | 2 412 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 001 | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 3     | 3     | 3     | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 268   | 233   | 259   | 206   | 164   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 775   | 706   | 686   | 672   | 659   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92    | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 815   | 787   | 747   | 734   | 702   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 918 | 3 739 | 3 570 | 3 424 | 3 355 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 36    | 295   | 193   | 751   | 410   |
| Soliditet, %                           | 40    | 46    | 46    | 45    | 42    |

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

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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 föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el.

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<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               | 604 780                    | 0  | 0                         | 604 780                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 6 901 589                  | 0  | 221 049                   | 7 122 638                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>7 506 369</b>           | <b>0</b>   | <b>221 049</b>            | <b>7 727 418</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 572 323                  | 294 810  | -221 049                  | 2 646 084                  |
| Årets resultat, kr                    | 294 810                    | -294 810   | 35 948                    | 35 948                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 867 133</b>           | <b>0</b>   | <b>-185 101</b>           | <b>2 682 032</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>10 373 502</b>          | <b>0</b>   | <b>35 948</b>             | <b>10 409 450</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 78 951 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

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

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 867 133        |
| Årets resultat, kr                                  | 35 948           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -300 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 78 951           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 682 032</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>2 682 032</b> |

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

|  |        | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--|--------|--|--|
| <b>Resultaträkning</b>                         |        |  |  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |        |  |  |
| Nettoomsättning                                | Not 1  | 3 918 046                              | 3 738 772                              |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2  | 274 359                                | 29 981                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |        | <b>4 192 405</b>                       | <b>3 768 753</b>                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |        |  |  |
| Driftskostnader                                | Not 3  | -2 734 820                             | -2 244 324                             |
| Underhållskostnader                            | Not 4  | -78 951                                | -124 610                               |
| Övriga externa kostnader                       | Not 5  | -192 299                               | -199 528                               |
| Personalkostnader                              | Not 6  | -265 053                               | -235 185                               |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7  | -480 938                               | -480 938                               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |        | <b>-3 752 061</b>                      | <b>-3 284 585</b>                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |        | <b>440 344</b>                         | <b>484 167</b>                         |
| <b>Finansiella poster</b>                      |        |  |  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8  | 12 104                                 | 18 809                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9  | -416 500                               | -208 166                               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |        | <b>-404 396</b>                        | <b>-189 357</b>                        |
| <b>Årets resultat</b>                          | Not 10 | <b>35 948</b>                          | <b>294 810</b>                         |

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 15 873 309        | 16 346 814        |
| Inventarier                                  | Not 12 | 7 431             | 14 864            |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | Not 13 | 3 783 647         | 287 961           |
|  |        | <u>19 664 387</u> | <u>16 649 639</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 14 | 500               | 500               |
|  |        | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <b>19 664 887</b> | <b>16 650 139</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               | Not 15 | 2 434             | 29 753            |
| Övriga fordringar                            | Not 16 | 6 327 700         | 1 124 357         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 241 127           | 241 186           |
|  |        | <u>6 571 261</u>  | <u>1 395 296</u>  |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 18 | 0                 | 4 000 000         |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <b>6 571 261</b>  | <b>5 395 296</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b>26 236 148</b> | <b>22 045 434</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 604 780           | 604 780           |
| Underhållsfond                               | 7 122 638         | 6 901 589         |
|  | <u>7 727 418</u>  | <u>7 506 369</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 2 646 084         | 2 572 323         |
| Årets resultat                               | 35 948            | 294 810           |
|  | <u>2 682 032</u>  | <u>2 867 133</u>  |
| Summa eget kapital                           | <b>10 409 450</b> | <b>10 373 502</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 19 7 297 500  | 4 680 000         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 7 067 500         | 5 962 500         |
| Leverantörsskulder                           | 506 175           | 228 260           |
| Skatteskulder                                | 8 415             | 11 186            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 20 154 784    | 82 337            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 792 324    | 707 650           |
|  | <u>8 529 198</u>  | <u>6 991 933</u>  |
| Summa skulder                                | <b>15 826 698</b> | <b>11 671 933</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>        | <b>26 236 148</b> | <b>22 045 434</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>   |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster   | 35 948                           | 294 810                          |
| Avskrivningar   | 480 938                          | 480 938                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 516 886                          | 775 748                          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -59 013                          | -107 973                         |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | 432 265                          | -86 215                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet  | 890 139                          | 581 560                          |
| <b>Investeringsverksamhet</b>   |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter   | -3 495 686                       | -277 367                         |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | -3 495 686                       | -277 367                         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | 3 722 500                        | -300 000                         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | 3 722 500                        | -300 000                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>1 116 953</b>                 | <b>4 193</b>                     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>5 047 082</b>                 | <b>5 042 889</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>6 164 034</b>                 | <b>5 047 082</b>                 |

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Avskrivningstid på byggnader:   | 0,44%     |
| Avskrivningstid på ombyggnader: | 2,5 - 10% |
| Avskrivningstid på inventarier: | 20%       |

**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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| Noter        |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                |                          |                          |
|              | Årsavgifter   | 3 562 243                | 3 380 688                |
|              | Hyror bilplatser                                      | 94 897                   | 97 010                   |
|              | Hyror garage  | 113 664                  | 114 423                  |
|              | Elintäkter  | 146 035                  | 146 052                  |
|              | Övriga intäkter                                       | 1 207                    | 599                      |
|              |   | <b>3 918 046</b>         | <b>3 738 772</b>         |
| <b>Not 2</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                         |                          |                          |
|              | Övriga intäkter (2023, avser försäkringsersättningar) | 274 359                  | 29 981                   |
| <b>Not 3</b> | <b>Driftskostnader</b>                                |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                       | 278 543                  | 260 829                  |
|              | Reparationer  | 382 549                  | 353 513                  |
|              | El  | 278 007                  | 247 720                  |
|              | Uppvärmning   | 653 088                  | 561 608                  |
|              | Vatten  | 349 906                  | 304 325                  |
|              | Sophämtning   | 140 290                  | 136 720                  |
|              | Övriga avgifter                                       | 324 100                  | 73 971                   |
|              | Förvaltningsarvoden                                   | 206 522                  | 199 488                  |
|              | Övriga driftskostnader                                | 121 815                  | 106 151                  |
|              |   | <b>2 734 820</b>         | <b>2 244 324</b>         |
| <b>Not 4</b> | <b>Underhållskostnader</b>                            |                          |                          |
|              | Byggnad invändigt                                     | 18 775                   | 0                        |
|              | VVS   | 45 452                   | 0                        |
|              | Markytor  | 0                        | 124 610                  |
|              | Utrustning  | 14 724                   | 0                        |
|              |   | <b>78 951</b>            | <b>124 610</b>           |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                       |                          |                          |
|              | Fastighetsskatt                                       | 122 528                  | 118 468                  |
|              | Medlemsavgifter                                       | 30 600                   | 30 600                   |
|              | Övriga externa kostnader                              | 39 171                   | 50 460                   |
|              |   | <b>192 299</b>           | <b>199 528</b>           |

| Noter         |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 6</b>  | <b>Personalkostnader</b>                            |                          |                          |
|               | <b>Förtroendevalda</b>                              |                          |                          |
|               | Styrelsearvode                                      | 115 260                  | 127 160                  |
|               | Sammanträdesersättningar                            | 1 500                    | 0                        |
|               | Revisorsarvode                                      | 3 095                    | 3 005                    |
|               | Löner och andra ersättningar                        | 82 000                   | 45 000                   |
|               | Sociala kostnader                                   | 62 998                   | 59 820                   |
|               |   | <b>264 853</b>           | <b>234 985</b>           |
|               | <b>Övriga anställda</b>                             |                          |                          |
|               | Pensionskostnader och förpliktelser                 | 200                      | 200                      |
|               |   | <b>200</b>               | <b>200</b>               |
|               |   | <b>265 053</b>           | <b>235 185</b>           |
| <b>Not 7</b>  | <b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
|               | Byggnader och ombyggnader                           | 473 505                  | 473 505                  |
|               | Inventarier   | 7 433                    | 7 433                    |
|               |   | <b>480 938</b>           | <b>480 938</b>           |
| <b>Not 8</b>  | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                          |                          |
|               | Övriga ränteintäkter                                | 12 104                   | 18 809                   |
|               |   | <b>12 104</b>            | <b>18 809</b>            |
| <b>Not 9</b>  | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
|               | Räntekostnader långfristiga skulder                 | 414 890                  | 206 775                  |
|               | Övriga finansiella kostnader                        | 1 610                    | 1 391                    |
|               |   | <b>416 500</b>           | <b>208 166</b>           |
| <b>Not 10</b> | <b>Årets resultat</b>                               |                          |                          |
|               | Redovisat resultat                                  | <b>35 948</b>            | <b>294 810</b>           |
|               | Avsättning till underhållsfond                      | -300 000                 | -300 000                 |
|               | Disposition ur underhållsfond                       | 78 951                   | 124 641                  |
|               | Resultat efter underhållspåverkan                   | -185 101                 | 119 451                  |

| Noter  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                     |                   |                   |
| <b>Byggnader</b>                                     |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 25 558 118        | 25 558 118        |
| Årets investeringar                                  | 0                 | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 25 558 118        | 25 558 118        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -9 453 529        | -8 980 024        |
| Årets avskrivningar                                  | -473 505          | -473 505          |
| Utgående avskrivningar                               | -9 927 034        | -9 453 529        |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                       | <b>15 631 084</b> | <b>16 104 589</b> |
| <b>Bokfört värde mark</b>                            | <b>242 225</b>    | <b>242 225</b>    |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>              | <b>15 873 309</b> | <b>16 346 814</b> |
| Taxeringsvärde för Violen 7                          |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                   | 38 000 000        | 38 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                    | 416 000           | 416 000           |
|  | 38 416 000        | 38 416 000        |
| Mark - bostäder                                      | 15 400 000        | 15 400 000        |
| Mark - lokaler                                       | 396 000           | 396 000           |
|  | 15 796 000        | 15 796 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                | 54 212 000        | 54 212 000        |
| <b>Ställda säkerheter:</b>                           |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                               | 21 508 000        | 12 000 000        |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                            |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 64 190            | 64 190            |
| Årets investeringar                                  | 0                 | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 64 190            | 64 190            |
| Ingående avskrivningar                               | -49 326           | -41 893           |
| Årets avskrivningar                                  | -7 433            | -7 433            |
| Utgående avskrivningar                               | -56 759           | -49 326           |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>7 431</b>      | <b>14 864</b>     |
| <b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>   |                   |                   |
| Hissarbete - Uppskattad slutkostnad 11 mkr           | 3 783 647         | 287 961           |
| Pågående nyanläggningar                              | 3 783 647         | 287 961           |
| <b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |                   |                   |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för.                       | 500               | 500               |

| Noter   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |            |            |                         |
|---|------------------|------------------|------------|------------|-------------------------|
| <b>Not 15 Kundfordringar</b>  |                  |                  |            |            |                         |
| Hyres och avgiftsfordringar   | 2 434            | -228             |            |            |                         |
| Övriga kundfordringar   | 0                | 29 981           |            |            |                         |
|   | <b>2 434</b>     | <b>29 753</b>    |            |            |                         |
| <b>Not 16 Övriga fordringar</b>   |                  |                  |            |            |                         |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.  | 6 164 034        | 1 047 082        |            |            |                         |
| Skattekonto   | 163 666          | 77 275           |            |            |                         |
|   | <b>6 327 700</b> | <b>1 124 357</b> |            |            |                         |
| <b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                            |                  |                  |            |            |                         |
| Förutbetalda kostnader  | 175 733          | 167 158          |            |            |                         |
| Upplupna intäkter   | 65 394           | 74 028           |            |            |                         |
|   | <b>241 127</b>   | <b>241 186</b>   |            |            |                         |
| <b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>  |                  |                  |            |            |                         |
| Ingående balans   | 4 000 000        | 4 000 000        |            |            |                         |
| Ej ombunden placering - se not 16   | -4 000 000       | 0                |            |            |                         |
| Utgående balans   | <b>0</b>         | <b>4 000 000</b> |            |            |                         |
| <b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                |                  |                  |            |            |                         |
| Låneinstitut  | Lånenummer       | Ränta            | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
| Swedbank Hypotek  | 2950199022       | 2,30%            | 2028-03-24 | 4 680 000  | 240 000                 |
| Swedbank Hypotek  | 2950199030       | 3,65%            | 2026-03-25 | 2 857 500  | 0                       |
| Swedbank Hypotek  | 2950199055       | 4,98%            | 2024-03-28 | 2 827 500  | 30 000                  |
| Swedbank Hypotek  | 2955412289       | 4,55%            | 2024-03-28 | 4 000 000  | 0                       |
|   |                  |                  |            | 14 365 000 | 270 000                 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till  |                  |                  |            |            | 270 000                 |
| Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld |                  |                  |            |            | 6 797 500               |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut                                       |                  |                  |            |            | 7 067 500               |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del  |                  |                  |            |            | <b>7 297 500</b>        |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                   |                  |                  |            |            | 13 015 000              |
| <b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>   |                  |                  |            |            |                         |
| Källskatt   |                  | 51 092           |            |            | 0                       |
| Arbetsgivaravgifter   |                  | 33 597           |            |            | 0                       |
| Inre fond   |                  | 67 363           |            |            | 79 605                  |
| Övriga kortfristiga skulder   |                  | 2 732            |            |            | 2 732                   |
|   |                  | <b>154 784</b>   |            |            | <b>82 337</b>           |
| <b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                            |                  |                  |            |            |                         |
| Upplupna räntekostnader   |                  | 22 474           |            |            | 28 264                  |
| Övriga upplupna kostnader   |                  | 401 925          |            |            | 334 357                 |
| Förutbetalda hyror och avgifter   |                  | 367 925          |            |            | 345 029                 |
|   |                  | <b>792 324</b>   |            |            | <b>707 650</b>          |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Kungälv 2024

Anna Alvstedt

Björn Dahlberg

Bonny Carlbom

Dan Hoff

Dennis Pehrson

Julia Andreassen

Kjell Lennart Jönsson

Melvin Sörum

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

Jan Börjesson  
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Floran i Kungälv, org.nr. 753300-0373

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Floran i Kungälv 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 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. 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 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 Floran i Kungälv 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 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 fortlopande 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 revisionssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Börjesson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**BJÖRN DAHLBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 10:02:08



**KJELL LENNART JÖNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 12:02:30



**ANNA ALVSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:05:46



**DENNIS PEHRSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 14:40:14



**DAN HOFF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:19:50



**MELVIN SÖRUM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:09:48



**BONNY CARLBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:56:50



**JULIA ANDREASSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:04:40



**JAN BÖRJESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 12:50:31



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 13:44:42



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JAN BÖRJESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 12:53:43



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 13:44:26



# 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.