



ÅRSREDOVISNING

1/9 2022 – 31/8 2023

**HSB BRF
NORSEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Norsen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-09-01 - 2023-08-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1989 på fastigheten Norsen 15 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Bolagsgatan 2 och 4, Lugna gatan 12 och 14 samt Brogatan 6 och 8.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger 6,73 % av samfälligheten Lugnet, som är kvarteret Lugnets sopsugsanläggning, tillsammans med flera andra föreningar i kvarteret Lugnet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	15
3	24
4	36
5	2

Total lägenhetsyta 6553 kvm

Lägenheternas medelyta 85 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 november 2022, närvarande var 35 medlemmar varav två genom fullmakt samt Magnus Planell, HSB-ledamot, totalt 27 röstberättigade enligt upprättad röstlängd. Övriga närvarande var Björn Klefbohm, Kerstin Hägg, Christian Grantz samt Isak Logo ekonom HSB.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Emma Vik
Ledamot och Sekreterare	Patrik Stenlund
Ledamot och Studieorganisatör	Kerstin Hägg
Ledamot	Anton Svensson
Ledamot	Nouara Ajredinovski
Utsedd av HSB	Magnus Planell
Suppleant	Per Jerling
Suppleant	Robert Jasinski

Styrelsen har under året hållit 12 styrelsesammanträden samt ett flertal arbetsmöten rörande Solceller/Takprojekt, samt medlemsinformationsmöten.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Emma Vik och Anton Svensson samt suppleanterna Per Jerling och Robert Jasinski.

Firmatecknare två i förening

Ledamöter Nouara Ajredinovski, Kerstin Hägg, Emma Vik, Patrik Stenlund har under året kunna teckna firma två i förening.

Revisorer

Förtroendevalda Daniel Wykman och Bodil Persson samt extern revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Eva Jansson Jahja (sammankallande), Margareta Lincoln och Jim Samuelsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Brf Norsen ordförande. Vid behov har styrelsen utsett ersättare.

Vicevärd

Vicevärdskapet uppbärs av samtliga i styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens gemensamma aktiviteter

En mycket uppskattad kräftskiva hölls ute på vår fina innergård i början på september. Nästan 30 personer åt god mat och många kräftor samt sjöng till övriga grannars förtjusning.

Vid höstens trädgårdsdag 2022 deltog tolv personer. Trädgårdsmöblerna togs omhand inför vintern, buskar i terrassen blev beskurna och deltagarna bjöds på pizza.

13:e november hölls en Halloweenfest för barnen. Tio barn med föräldrar ritade, tittade på film, dansade, fikade och åt korv med bröd.

Första advent firades in med en uppdaterad ljusständning kring flaggstången och efterföljdes med glögg och tilltugg.

Vid vårens trädgårdsdag 2023 deltog sex personer. Trädgårdsmöblerna placerades ut och vår-växter planterades.

Eftermiddagscafé var en succé under 2021, och under 2022 fortsatte caféet varannan onsdag. Föreningen bjuder på kaffe och fika. Deltagarantalet ligger mellan 10-15 personer.

Under hösten 2022 fanns en container för grovsopor uppställd en helg för medlemmarna att rensa förråd och annat.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Totalentreprenad för åtgärd av yttertak och installation av solceller startade i början på mars 2023 och arbetet är planerat att pågå till slutet på november 2023, med reservation för justering av tidplan. Under projektering upptäcktes så pass stora brister i befintlig takläggning att ett ändrings-PM lades till entreprenaden, som innebar komplett byte av tak och åtgärd av alla funna brister.
- Den sista belysningspollaren i trädgården monterades, allt är nu utbytt!
- Nya armaturer och lampor monterades i gemensamma utrymmen, dessa styrs av rörelsesensorer och har LED-lampor. Två hissar som ännu inte fått LED-armaturer fick det också.
- Kompressor för cykelpump installerades i stora cykelförrådet.
- Underhåll i tvättstugor genomfördes, två tvättmaskiner byttes ut
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) påbörjades, ett antal anmärkningar ska åtgärdas och kontrolleras nästa år
- Några medlemmar har varit drivande i fråga om Inglasning av balkonger och det har varit 2 företag på plats för presentation av lösning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-04-17. Följande åtgärder står på att-göra-listan kommande år:

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska slutföras
- Byte passersystem och översyn lås-/nyckelhantering, eventuellt komplettering med digitala informationstavlor och bokningssystem för tvättstugor som komplement till nuvarande bokningstavlor med låscylindrar.
- Underhållsspolning av vissa stammar

Ekonomi

De budgeterade årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 853 kr/m² bostadslägenhetsyta.

I och med ny budget för 2023/2024 korrigerades avgiftskalkylen med i snitt +2,53% vilken började gälla på avier från den 1 oktober 2023. Nytt genomsnittligt kvadratmeterpris per lägenhetsyta är 875 kr. Förra året justerades avgiften med 0,10%.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år, men när styrelsen sett över underhållsplaneringen och ekonomin för ett antal år framåt så beslöts att justera avgiftskalkylen genom att den nya prognosen för kapitalkostnad för det kommande året lades in (minskade något från föregående år) samtidigt som driftskostnaderna höjdes med anledning av stigande avskrivningskostnader under kommande år. Se avgiftskalkyl för 2023/2024.

Styrelsen lånade upp drygt 3 MSEK i samband med omsättning och sammanslagning av två banklån. Syftet var att delfinansiera investeringen med byte av tak och montering av solcellsanläggning. Föreningen fick under året 345 696 SEK i elstöd avseende elförbrukning under perioden 2021-10-01 till 2022-09-30.

Föreningen har vid bokslutet en skuldsättningsgrad på ca 30% och amorterar för närvarande ca 1,14% av skuldbeloppet varje år.

Styrelsens målsättning har tidigare under en längre tid varit att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. Vi har nu börjat låna upp nödvändigt kapital och har för avsikt att hålla en amorteringstakt på ca 1% av skuldbeloppet varje år framöver.

Styrelsen passar här på att påminna medlemmarna om att ***alltid stämma av med styrelsen*** i samband med att renoveringsarbete ***planeras*** i lägenheten, om ni vill göra förändringar i era lägenheter samt att alltid ansöka om tillstånd för andrahandsuthyrning innan denna påbörjas.

Kommentarer till Årets resultat

Norsens ekonomi är fortsatt balanserad och god. Genomsnittsräntan på våra lån är 1,99%.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Under året har inga förändringar i styrelsen skett. Denna styrelse tillträdde i samband med ordinarie föreningsstämma 2022-11-23, vilket innebar att tre månader av verksamhetsåret passerats.

Väsentliga avtal

Under året har styrelsen tecknat följande avtal:

- Fullmakt till HSB Malmö att för vår räkning teckna elhandelsavtal med Vattenfall från 1 januari 2024
- Kontrakt/avtal med Sydsverige Entreprenad AB på totalentreprenad för åtgärd tak samt installation av solcellsanläggning plus tillkommande ändrings-PM avseende komplett byte av tak och åtgärder av alla funna brister

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 113 medlemmar (111 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt *en* röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsen har under verksamhetsåret delat ut tre informationsblad samt hållit två informationsmöten. Antalet medlemmar som gått med i föreningens Facebook-grupp har ökat under året.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	6 234	5 331	5 838	5 877	6 033
Rörelsens kostnader	-4 803	-4 975	-4 939	-5 004	-5 142
Finansiella poster, netto	-555	-430	-434	-545	-603
Årets resultat	876	-74	454	329	288
Likvida medel & fin placeringar	5 880	5 697	5 694	4 861	4 720
Skulder till kreditinstitut	41 222	38 656	39 378	40 075	40 797
Fond för yttre underhåll	2 167	1 872	1 815	1 947	2 229
Balansomslutning	63 746	57 283	57 890	58 201	58 693
Fastigheters taxeringsvärde	137 000	137 000	133 000	133 000	133 000
Soliditet (%)	29	31	31	30	29
Räntekostnad kr/kvm	92	70	69	87	97
Låneskuld kr/kvm	6 290	5 899	6 009	6 116	6 226
Avgift kr/kvm	852	782	853	866	890
Debiterad el kr/kvm	42	27	30	25	25

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 399 979	5 944 197	1 872 161	4 452 100	-74 354	17 594 083
Ianspråktagande 22/23 yttre fond			-178 245	178 245		0
Avsättning år 22/23 yttre fond			473 000	-473 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-74 354	74 354	0
Årets resultat					876 438	876 438
Belopp vid årets utgång	5 399 979	5 944 197	2 166 916	4 082 991	876 438	18 470 521

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 082 991
årets vinst	876 438
	4 959 429
disponeras så att i ny räkning överföres	4 959 429
	4 959 429

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 586 413	5 125 025
Övriga intäkter	3	647 891	206 129
		6 234 304	5 331 154
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-230 110	-369 568
Planerat underhåll	5	-178 245	-284 763
Fastighetsavgift/skatt		-122 353	-116 963
Driftskostnader	6	-2 506 929	-2 481 928
Övriga kostnader	7	-264 514	-278 707
Personalkostnader	8, 9	-159 717	-101 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 341 301	-1 341 302
		-4 803 169	-4 975 184
Rörelseresultat		1 431 135	355 970
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 745	29 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-607 442	-460 035
		-554 697	-430 323
Årets resultat		876 438	-74 354

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	49 975 256	51 316 558
Pågående nyanläggningar	11	7 401 840	100 892
		57 377 096	51 417 450
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
Egna BR, långvarigt bruk		4 801	4 801
		5 301	5 301
Summa anläggningstillgångar		57 382 397	51 422 751
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 224	30
Avräkningskonto HSB Malmö		3 618 550	1 933 280
Övriga fordringar	13	359 040	15 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	119 192	147 310
		4 103 006	2 096 598
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	2 250 000	3 750 000
		2 250 000	3 750 000
<i>Kassa och bank</i>		11 010	14 062
Summa omsättningstillgångar		6 364 016	5 860 660
SUMMA TILLGÅNGAR		63 746 413	57 283 411

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 399 979	5 399 979
Kapitaltillskott		5 944 197	5 944 197
Fond för yttre underhåll	16	2 166 916	1 872 161
		13 511 092	13 216 337
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 082 991	4 452 100
Årets resultat		876 438	-74 354
		4 959 429	4 377 746
Summa eget kapital		18 470 521	17 594 083
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	32 352 205	26 259 084
Summa långfristiga skulder		32 352 205	26 259 084
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	8 869 379	12 396 554
Leverantörsskulder		3 272 627	259 234
Aktuella skatteskulder		10 514	12 085
Övriga skulder	20	72 882	48 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	698 285	713 552
Summa kortfristiga skulder		12 923 687	13 430 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 746 413	57 283 411

Kassaflödesanalys

Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	876 438	-74 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 341 301	1 341 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 217 739	1 266 948
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-321 137	-89 900
Förändring av kortfristiga skulder	3 020 618	200 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 917 220	1 377 383
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 300 948	-651 927
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 300 948	-651 927
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+)/minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 565 946	-722 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 565 946	-722 000
Årets kassaflöde	182 218	3 456
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 697 342	5 693 886
Likvida medel vid årets slut	5 879 560	5 697 342

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 87 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,2 %.

Markanläggningar

Årets avskrivning på markanläggningar uppgår till 10,00%.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022-2023.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 45 080 779 kr (föregående år 45 080 779 kr).

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Inäkter per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	5 586 413	5 125 025
	5 586 413	5 125 025

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
El moms	273 029	177 166
Övriga intäkter	29 166	28 963
Elstöd	345 696	0
	647 891	206 129

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	14 827	8 276
Reparationer av gemensamma utrymmen	8 365	71 274
Löpande underhåll tvättutrustning	42 834	36 335
Reparationer av installationer	0	6 172
Löpande underhåll Va/sanitet	57 438	23 284
Reparationer, Värme	11 442	8 746
Reparationer el/tele	20 171	17 434
Reparationer hissar	8 421	104 216
Reparationer, TV/antennutrustning	6 670	2 700
Reparation av markytor	36 511	43 800
Reparation Försäkringsärende	20 000	28 055
Reparaton övrigt	3 431	19 276
	230 110	369 568

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	-40 250
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	53 381	276 123
Planerat UH el/tele	124 864	15 100
Planerat UH av markytor	0	33 790
	178 245	284 763

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	809 127	834 357
El	718 831	618 870
Uppvärmning	263 921	337 719
Vatten	248 874	228 086
Sophämtning	174 231	167 361
Övriga avgifter	291 945	295 535
	2 506 929	2 481 928

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	126 126	116 915
Revisionsarvoden	11 375	9 750
Övriga externa kostnader	127 013	152 042
	264 514	278 707

Not 8 Medelantalet anställda

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	96 600	71 400
Revisionsarvode	9 660	4 760
Löner och andra ersättningar	18 390	7 740
	124 650	83 900
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	0	-5 784
Sociala avgifter enligt lag och avtal	35 067	23 837
	35 067	18 053
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	159 717	101 953

Not 10 Byggnad och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	60 865 785	60 314 750
Överfört från Pågående styrelserum och expedition	0	551 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 865 785	60 865 785
Ingående avskrivningar	-14 281 618	-12 940 316
Årets avskrivningar	-1 341 301	-1 341 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 622 919	-14 281 618
Ingående anskaffningsvärde mark	4 732 390	4 732 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	4 732 390	4 732 390
Utgående redovisat värde	49 975 256	51 316 557
Taxeringsvärden byggnader	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	137 000 000	137 000 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Pågående 2023-08-31: Solceller och tak

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	100 892	0
Inköp	7 300 948	651 927
Överfört till Byggnader	0	-551 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 401 840	100 892
Utgående redovisat värde	7 401 840	100 892

Not 12 Andelar

	2023-08-31	2022-08-31
Andelar i HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	359 040	15 978
	359 040	15 978

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	22 046	15 084
Övr förutb kostn, uppl int	97 145	132 226
	119 191	147 310

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek.för.	2 250 000	3 750 000
	2 250 000	3 750 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	1 872 161	1 814 924
Avsättning	473 000	342 000
Ianspråkstagande	-178 245	-284 763
	2 166 916	1 872 161

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	58 800 000	58 800 000
	58 800 000	58 800 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SBAB	0,88	2025-05-09	9 568 236	9 640 236
SBAB	3,15	2022-09-16	0	5 661 479
Swebank	0,93	2026-09-27	8 143 469	8 243 469
Swebank	1,51	2023-05-25	0	6 413 075
Swebank	1,13	2024-05-24	8 547 379	8 697 379
SBAB	3,78	2028-03-16	14 962 500	0
			41 221 584	38 655 638

Not 19 Skulder till kreditinstitut

8 869 379 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under nästkommande år uppgår till 472 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 38 861 584 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 869 379	12 396 554
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	32 352 205	26 259 084
	41 221 584	38 655 638

Not 20 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Källskatt	37 395	24 990
Arbetsgivareavgifter	35 067	23 649
	72 462	48 639

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	122 355	45 321
Övriga upplupna kostnader	95 137	223 015
Förutbetalda hyror och avgifter	480 793	445 216
	698 285	713 552

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö 2023-11-06

Emma Vik
Ordförande

Nouara Ajredinovski

Anton Svensson

Kerstin Hägg

Patrik Stenlund

Magnus Planell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-11-06

Carl Fagergren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Wykman
Av föreningen utsedd revisor

Bodil Persson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norsen i Malmö, org.nr. 716407-4291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norsen i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. 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.

De föreningsvalda revisorerans ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Norsen i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Digitalt signerad av 2023-11-06

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Wykman
Av föreningen vald revisor

Bodil Persson
Av föreningen vald revisor

Lgh-nr	Yta	Ursprunglig insats	Extra insats totalt	Lån							
				Lån	Andelstal	Lån	Andelstal	Lån	Andelstal	Lån	Andelstal
				F	F	G	G	C	C	D	D
1	94,5	78 086	-	246 460	1,6471859%	50 611	1,4460427%	137 128	1,5973178%	145 186	1,5173706%
2	62,5	52 616	-	166 070	1,1099087%	34 103	0,9743742%	92 400	1,0763066%	97 829	1,0224364%
3	94,5	78 086	-	246 460	1,6471859%	50 611	1,4460427%	137 128	1,5973178%	145 186	1,5173706%
4	96,5	79 550	-	251 081	1,6780683%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
5	62,5	52 616	-	166 070	1,1099087%	34 103	0,9743742%	92 400	1,0763066%	97 829	1,0224364%
6	96,5	79 550	-	251 081	1,6780683%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
7	96,5	79 550	-	251 081	1,6780683%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
8	62,5	52 616	-	166 070	1,1099087%	34 103	0,9743742%	92 400	1,0763066%	97 829	1,0224364%
9	96,5	79 550	478 175	45 898	0,3067544%	51 560	1,4731539%	-	-	147 908	1,5458191%
10	96,5	79 550	-	251 081	1,6780683%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
11	125,5	99 933	198 833	315 415	2,1080376%	64 772	1,8506183%	-	-	185 806	1,9419025%
12	96,5	79 550	-	251 081	1,6780683%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
13	96,5	79 550	-	251 081	1,6780683%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
14	96,5	79 550	-	251 081	1,6780683%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
15	94,5	78 086	155 365	246 460	1,6471859%	50 611	1,4460427%	-	-	145 186	1,5173706%
16	62,5	52 616	309 180	30 358	0,2028937%	34 103	0,9743742%	92 400	1,0763066%	97 829	1,0224364%
17	94,5	78 086	-	246 460	1,6471859%	50 611	1,4460427%	137 128	1,5973178%	145 186	1,5173706%
18	96,5	79 550	-	251 081	1,6780683%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
19	62,5	52 616	-	166 070	1,1099087%	34 103	0,9743742%	92 400	1,0763066%	97 829	1,0224364%
20	96,5	79 550	-	251 081	1,6780683%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
21	96,5	79 550	-	251 081	1,6780683%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
22	62,5	52 616	-	166 070	1,1099087%	34 103	0,9743742%	92 400	1,0763066%	97 829	1,0224364%
23	96,5	79 550	319 897	45 898	0,3067544%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
24	96,5	79 550	160 589	151 207	1,0105756%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
25	125,5	99 933	-	315 415	2,1080376%	64 772	1,8506183%	175 494	2,0442174%	185 806	1,9419025%
26	96,5	79 550	308 141	151 207	1,0105756%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
27	96,5	79 550	160 589	151 207	1,0105756%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
28	96,5	79 550	160 589	151 207	1,0105756%	51 560	1,4731539%	139 699	1,6272652%	147 908	1,5458191%
29	99,5	81 478	-	257 166	1,7187385%	52 810	1,5088577%	143 085	1,6667042%	151 492	1,5832841%
30	110,0	90 402	-	285 333	1,9069859%	58 594	1,6741176%	158 756	1,8492524%	168 085	1,7566957%
31	99,5	81 478	-	257 166	1,7187385%	52 810	1,5088577%	143 085	1,6667042%	151 492	1,5832841%
32	112,0	90 884	-	286 854	1,9171534%	58 907	1,6830436%	159 603	1,8591122%	168 981	1,7660619%
33	99,5	81 478	-	257 166	1,7187385%	52 810	1,5088577%	143 085	1,6667042%	151 492	1,5832841%
34	112,0	90 884	347 722	286 854	1,9171534%	58 907	1,6830436%	159 603	1,8591122%	-	-
35	99,5	81 478	-	257 166	1,7187385%	52 810	1,5088577%	143 085	1,6667042%	151 492	1,5832841%
36	112,0	90 884	-	286 854	1,9171534%	58 907	1,6830436%	159 603	1,8591122%	168 981	1,7660619%
37	99,5	81 478	801 499	47 011	0,3141890%	52 810	1,5088577%	-	-	-	-
38	112,0	90 884	714 878	52 438	0,3504597%	58 907	1,6830436%	-	-	168 981	1,7660619%
39	73,0	61 273	-	193 394	1,2925239%	39 714	1,1346896%	107 602	1,2533931%	113 925	1,1906596%
40	60,0	50 779	-	160 272	1,0711581%	32 912	0,9403555%	89 174	1,0387291%	94 414	0,9867398%
41	73,0	61 273	-	193 394	1,2925239%	39 714	1,1346896%	107 602	1,2533931%	113 925	1,1906596%
42	74,5	61 398	-	193 788	1,2951608%	39 795	1,1370044%	107 822	1,2559501%	114 158	1,1930886%
43	60,0	50 779	-	160 272	1,0711581%	32 912	0,9403555%	89 174	1,0387291%	94 414	0,9867398%
44	74,5	61 398	-	193 788	1,2951608%	39 795	1,1370044%	107 822	1,2559501%	114 158	1,1930886%
45	74,5	61 398	-	193 788	1,2951608%	39 795	1,1370044%	107 822	1,2559501%	114 158	1,1930886%
46	60,0	50 779	-	160 272	1,0711581%	32 912	0,9403555%	89 174	1,0387291%	94 414	0,9867398%
47	74,5	61 398	-	193 788	1,2951608%	39 795	1,1370044%	107 822	1,2559501%	114 158	1,1930886%
48	74,5	61 398	-	193 788	1,2951608%	39 795	1,1370044%	107 822	1,2559501%	114 158	1,1930886%
49	119,5	94 828	557 225	54 713	0,3656683%	61 463	1,7560809%	166 529	1,9397902%	176 314	1,8427019%
50	74,5	61 398	-	193 788	1,2951608%	39 795	1,1370044%	107 822	1,2559501%	114 158	1,1930886%
51	74,5	61 398	-	193 788	1,2951608%	39 795	1,1370044%	107 822	1,2559501%	114 158	1,1930886%
52	74,5	61 398	246 902	35 425	0,2367581%	39 795	1,1370044%	107 822	1,2559501%	114 158	1,1930886%
53	99,5	81 478	-	257 166	1,7187385%	52 810	1,5088577%	143 085	1,6667042%	151 492	1,5832841%
54	71,5	58 934	109 313	186 011	1,2431838%	38 198	1,0913746%	103 495	1,2055468%	109 576	1,1452081%
55	99,5	81 478	-	257 166	1,7187385%	52 810	1,5088577%	143 085	1,6667042%	151 492	1,5832841%
56	71,5	58 934	-	186 011	1,2431838%	38 198	1,0913746%	103 495	1,2055468%	109 576	1,1452081%
57	99,5	81 478	-	257 166	1,7187385%	52 810	1,5088577%	143 085	1,6667042%	151 492	1,5832841%
58	71,5	58 934	-	186 011	1,2431838%	38 198	1,0913746%	103 495	1,2055468%	109 576	1,1452081%
59	99,5	81 478	-	257 166	1,7187385%	52 810	1,5088577%	143 085	1,6667042%	151 492	1,5832841%
60	71,5	58 934	-	186 011	1,2431838%	38 198	1,0913746%	103 495	1,2055468%	109 576	1,1452081%
61	99,5	81 478	801 499	47 011	0,3141890%	52 810	1,5088577%	-	-	-	-
62	71,5	58 934	113 804	107 994	0,7217634%	38 198	1,0913746%	103 495	1,2055468%	109 576	1,1452081%
63	68,0	56 455	-	178 187	1,1908906%	36 591	1,0454670%	99 141	1,1548367%	104 967	1,0970360%
64	62,5	52 259	-	164 943	1,1023780%	33 872	0,9677630%	91 773	1,0690038%	97 165	1,0154992%
65	76,5	62 683	-	197 844	1,3222672%	40 628	1,1608008%	110 078	1,2822359%	116 547	1,2180588%
66	72,5	59 756	-	188 606	1,2605235%	38 731	1,1065969%	104 938	1,2223615%	111 105	1,1611812%
67	62,5	52 259	-	164 943	1,1023780%	33 872	0,9677630%	91 773	1,0690038%	97 165	1,0154992%
68	76,5	62 683	-	197 844	1,3222672%	40 628	1,1608008%	110 078	1,2822359%	116 547	1,2180588%
69	72,5	59 756	-	188 606	1,2605235%	38 731	1,1065969%	104 938	1,2223615%	111 105	1,1611812%
70	62,5	52 259	-	164 943	1,1023780%	33 872	0,9677630%	91 773	1,0690038%	97 165	1,0154992%
71	76,5	62 683	-	197 844	1,3222672%	40 628	1,1608008%	110 078	1,2822359%	116 547	1,2180588%
72	72,5	59 756	-	188 606	1,2605235%	38 731	1,1065969%	104 938	1,2223615%	111 105	1,1611812%
73	62,5	52 259	-	164 943	1,1023780%	33 872	0,9677630%	91 773	1,0690038%	97 165	1,0154992%
74	76,5	62 683	-	197 844	1,3222672%	40 628	1,1608008%	110 078	1,2822359%	116 547	1,2180588%
75	72,5	59 756	-	188 606	1,2605235%	38 731	1,1065969%	104 938	1,2223615%	111 105	1,1611812%
76	62,5	52 259	-	164 943	1,1023780%	33 872	0,9677630%	91 773	1,0690038%	97 165	1,0154992%
77	76,5	62 683	-	197 844	1,3222672%	40 628	1,1608008%	110 078	1,2822359%	116 547	1,2180588%
78	32,0	4 801	-	15 153	0,1012747%	3 112	0,0889078%	8 431	0,0982088%	8 927	0,0932933%
6 585,0	5 399 979	5 944 200		14 962 500	100%	3 500 000	100%	8 584 879	100%	9 568 236	100%

Lgh-nr	Beräknad årlig kapitalkostnad									Årlig driftskostnad	
	Lån	Andelstal	Totalt lån						Andelstal	Kostnad	
	E	E	F+G+C+D+E	F	G	C	D	E	F+G+C+D+E=X	Y	
1	133 329	1,6372541%	712 714	11 787	2 191	5 203	2 370	2 877	24 429	1,4460427%	60 846
2	89 840	1,1032164%	480 242	7 942	1 476	3 506	1 597	1 939	16 461	0,9743742%	40 999
3	133 329	1,6372541%	712 714	11 787	2 191	5 203	2 370	2 877	24 429	1,4460427%	60 846
4	135 829	1,6679502%	726 077	12 008	2 232	5 301	2 415	2 931	24 887	1,4731539%	61 987
5	89 840	1,1032164%	480 242	7 942	1 476	3 506	1 597	1 939	16 461	0,9743742%	40 999
6	135 829	1,6679502%	726 077	12 008	2 232	5 301	2 415	2 931	24 887	1,4731539%	61 987
7	135 829	1,6679502%	726 077	12 008	2 232	5 301	2 415	2 931	24 887	1,4731539%	61 987
8	89 840	1,1032164%	480 242	7 942	1 476	3 506	1 597	1 939	16 461	0,9743742%	40 999
9	135 829	1,6679502%	381 195	2 195	2 232	-	2 415	2 931	9 773	1,4731539%	61 987
10	135 829	1,6679502%	726 077	12 008	2 232	5 301	2 415	2 931	24 887	1,4731539%	61 987
11	170 632	2,0953271%	736 625	15 085	2 804	-	3 033	3 682	24 604	1,8506183%	77 869
12	135 829	1,6679502%	726 077	12 008	2 232	5 301	2 415	2 931	24 887	1,4731539%	61 987
13	135 829	1,6679502%	726 077	12 008	2 232	5 301	2 415	2 931	24 887	1,4731539%	61 987
14	135 829	1,6679502%	726 077	12 008	2 232	5 301	2 415	2 931	24 887	1,4731539%	61 987
15	133 329	1,6372541%	575 587	11 787	2 191	-	2 370	2 877	19 226	1,4460427%	60 846
16	-	-	254 690	1 452	1 476	3 506	1 597	-	8 031	0,9743742%	40 999
17	133 329	1,6372541%	712 714	11 787	2 191	5 203	2 370	2 877	24 429	1,4460427%	60 846
18	135 829	1,6679502%	726 077	12 008	2 232	5 301	2 415	2 931	24 887	1,4731539%	61 987
19	89 840	1,1032164%	480 242	7 942	1 476	3 506	1 597	1 939	16 461	0,9743742%	40 999
20	135 829	1,6679502%	726 077	12 008	2 232	5 301	2 415	2 931	24 887	1,4731539%	61 987
21	135 829	1,6679502%	726 077	12 008	2 232	5 301	2 415	2 931	24 887	1,4731539%	61 987
22	89 840	1,1032164%	480 242	7 942	1 476	3 506	1 597	1 939	16 461	0,9743742%	40 999
23	135 829	1,6679502%	520 894	2 195	2 232	5 301	2 415	2 931	15 074	1,4731539%	61 987
24	135 829	1,6679502%	626 203	7 232	2 232	5 301	2 415	2 931	20 110	1,4731539%	61 987
25	170 632	2,0953271%	912 118	15 085	2 804	6 659	3 033	3 682	31 263	1,8506183%	77 869
26	-	-	490 374	7 232	2 232	5 301	2 415	-	17 179	1,4731539%	61 987
27	135 829	1,6679502%	626 203	7 232	2 232	5 301	2 415	2 931	20 110	1,4731539%	61 987
28	135 829	1,6679502%	626 203	7 232	2 232	5 301	2 415	2 931	20 110	1,4731539%	61 987
29	139 121	1,7083752%	743 674	12 299	2 286	5 429	2 473	3 002	25 490	1,5088577%	63 489
30	154 358	1,8954876%	825 126	13 646	2 537	6 024	2 744	3 331	28 282	1,6741176%	70 443
31	139 121	1,7083752%	743 674	12 299	2 286	5 429	2 473	3 002	25 490	1,5088577%	63 489
32	155 181	1,9055938%	829 526	13 719	2 550	6 056	2 759	3 349	28 432	1,6830436%	70 818
33	139 121	1,7083752%	743 674	12 299	2 286	5 429	2 473	3 002	25 490	1,5088577%	63 489
34	-	-	505 363	13 719	2 550	6 056	-	-	22 325	1,6830436%	70 818
35	139 121	1,7083752%	743 674	12 299	2 286	5 429	2 473	3 002	25 490	1,5088577%	63 489
36	155 181	1,9055938%	829 526	13 719	2 550	6 056	2 759	3 349	28 432	1,6830436%	70 818
37	-	-	99 821	2 248	2 286	-	-	-	4 535	1,5088577%	63 489
38	-	-	280 325	2 508	2 550	-	2 759	-	7 817	1,6830436%	70 818
39	104 622	1,2847305%	559 257	9 249	1 719	4 083	1 860	2 258	19 169	1,1346896%	47 745
40	86 703	1,0646995%	463 475	7 665	1 425	3 384	1 541	1 871	15 886	0,9403555%	39 568
41	104 622	1,2847305%	559 257	9 249	1 719	4 083	1 860	2 258	19 169	1,1346896%	47 745
42	104 835	1,2873514%	560 398	9 268	1 723	4 091	1 864	2 262	19 208	1,1370044%	47 842
43	86 703	1,0646995%	463 475	7 665	1 425	3 384	1 541	1 871	15 886	0,9403555%	39 568
44	104 835	1,2873514%	560 398	9 268	1 723	4 091	1 864	2 262	19 208	1,1370044%	47 842
45	104 835	1,2873514%	560 398	9 268	1 723	4 091	1 864	2 262	19 208	1,1370044%	47 842
46	86 703	1,0646995%	463 475	7 665	1 425	3 384	1 541	1 871	15 886	0,9403555%	39 568
47	104 835	1,2873514%	560 398	9 268	1 723	4 091	1 864	2 262	19 208	1,1370044%	47 842
48	104 835	1,2873514%	560 398	9 268	1 723	4 091	1 864	2 262	19 208	1,1370044%	47 842
49	-	-	459 019	2 617	2 661	6 319	2 878	-	14 475	1,7560809%	73 891
50	104 835	1,2873514%	560 398	9 268	1 723	4 091	1 864	2 262	19 208	1,1370044%	47 842
51	104 835	1,2873514%	560 398	9 268	1 723	4 091	1 864	2 262	19 208	1,1370044%	47 842
52	104 835	1,2873514%	402 034	1 694	1 723	4 091	1 864	2 262	11 634	1,1370044%	47 842
53	139 121	1,7083752%	743 674	12 299	2 286	5 429	2 473	3 002	25 490	1,5088577%	63 489
54	-	-	437 280	8 896	1 654	3 927	1 789	-	16 266	1,0913746%	45 922
55	139 121	1,7083752%	743 674	12 299	2 286	5 429	2 473	3 002	25 490	1,5088577%	63 489
56	100 628	1,2356880%	537 908	8 896	1 654	3 927	1 789	2 172	18 437	1,0913746%	45 922
57	139 121	1,7083752%	743 674	12 299	2 286	5 429	2 473	3 002	25 490	1,5088577%	63 489
58	100 628	1,2356880%	537 908	8 896	1 654	3 927	1 789	2 172	18 437	1,0913746%	45 922
59	139 121	1,7083752%	743 674	12 299	2 286	5 429	2 473	3 002	25 490	1,5088577%	63 489
60	100 628	1,2356880%	537 908	8 896	1 654	3 927	1 789	2 172	18 437	1,0913746%	45 922
61	-	-	99 821	2 248	2 286	-	-	-	4 535	1,5088577%	63 489
62	100 628	1,2356880%	459 891	5 165	1 654	3 927	1 789	2 172	14 706	1,0913746%	45 922
63	96 395	1,1837100%	515 282	8 522	1 584	3 762	1 714	2 080	17 662	1,0454670%	43 991
64	89 231	1,0957311%	476 984	7 888	1 466	3 482	1 586	1 926	16 349	0,9677630%	40 721
65	107 029	1,3142944%	572 127	9 462	1 759	4 177	1 903	2 310	19 610	1,1608008%	48 844
66	102 031	1,2529231%	545 411	9 020	1 677	3 982	1 814	2 202	18 694	1,1065969%	46 563
67	89 231	1,0957311%	476 984	7 888	1 466	3 482	1 586	1 926	16 349	0,9677630%	40 721
68	107 029	1,3142944%	572 127	9 462	1 759	4 177	1 903	2 310	19 610	1,1608008%	48 844
69	102 031	1,2529231%	545 411	9 020	1 677	3 982	1 814	2 202	18 694	1,1065969%	46 563
70	89 231	1,0957311%	476 984	7 888	1 466	3 482	1 586	1 926	16 349	0,9677630%	40 721
71	107 029	1,3142944%	572 127	9 462	1 759	4 177	1 903	2 310	19 610	1,1608008%	48 844
72	102 031	1,2529231%	545 411	9 020	1 677	3 982	1 814	2 202	18 694	1,1065969%	46 563
73	89 231	1,0957311%	476 984	7 888	1 466	3 482	1 586	1 926	16 349	0,9677630%	40 721
74	107 029	1,3142944%	572 127	9 462	1 759	4 177	1 903	2 310	19 610	1,1608008%	48 844
75	102 031	1,2529231%	545 411	9 020	1 677	3 982	1 814	2 202	18 694	1,1065969%	46 563
76	89 231	1,0957311%	476 984	7 888	1 466	3 482	1 586	1 926	16 349	0,9677630%	40 721
77	107 029	1,3142944%	572 127	9 462	1 759	4 177	1 903	2 310	19 610	1,1608008%	48 844
78	8 198	0,1006645%	43 820	725	135	320	146	177	1 502	0,0889078%	3 741
	8 143 469	100%	44 759 084	715 583	151 531	325 745	156 200	175 734	1 524 793	100%	4 207 750

Lgh-nr	Avgifter 2023		Jämförelse 2022		
	Beräknad Arsavgift X + Y	Månads- avgift 2023	Beräknad Arsavgift 2022	Månadsavgift	
				2022	Diff mot 2023
1	85 275	7 106	83 119	6 927	180
2	57 460	4 788	56 007	4 667	121
3	85 275	7 106	83 119	6 927	180
4	86 873	7 239	84 677	7 056	183
5	57 460	4 788	56 007	4 667	121
6	86 873	7 239	84 677	7 056	183
7	86 873	7 239	84 677	7 056	183
8	57 460	4 788	56 007	4 667	121
9	71 760	5 980	70 638	5 887	93
10	86 873	7 239	84 677	7 056	183
11	102 474	8 539	101 270	8 439	100
12	86 873	7 239	84 677	7 056	183
13	86 873	7 239	84 677	7 056	183
14	86 873	7 239	84 677	7 056	183
15	80 071	6 673	79 130	6 594	78
16	49 031	4 086	47 466	3 956	130
17	85 275	7 106	83 119	6 927	180
18	86 873	7 239	84 677	7 056	183
19	57 460	4 788	56 007	4 667	121
20	86 873	7 239	84 677	7 056	183
21	86 873	7 239	84 677	7 056	183
22	57 460	4 788	56 007	4 667	121
23	77 060	6 422	74 702	6 225	197
24	82 097	6 841	80 236	6 686	155
25	109 133	9 094	106 374	8 865	230
26	79 166	6 597	77 298	6 442	156
27	82 097	6 841	80 236	6 686	155
28	82 097	6 841	80 236	6 686	155
29	88 979	7 415	86 730	7 227	187
30	98 724	8 227	96 229	8 019	208
31	88 979	7 415	86 730	7 227	187
32	99 251	8 271	96 742	8 062	209
33	88 979	7 415	86 730	7 227	187
34	93 143	7 762	90 615	7 551	211
35	88 979	7 415	86 730	7 227	187
36	99 251	8 271	96 742	8 062	209
37	68 024	5 669	66 858	5 571	97
38	78 635	6 553	77 347	6 446	107
39	66 914	5 576	65 222	5 435	141
40	55 454	4 621	54 052	4 504	117
41	66 914	5 576	65 222	5 435	141
42	67 050	5 588	65 355	5 446	141
43	55 454	4 621	54 052	4 504	117
44	67 050	5 588	65 355	5 446	141
45	67 050	5 588	65 355	5 446	141
46	55 454	4 621	54 052	4 504	117
47	67 050	5 588	65 355	5 446	141
48	67 050	5 588	65 355	5 446	141
49	88 366	7 364	85 547	7 129	235
50	67 050	5 588	65 355	5 446	141
51	67 050	5 588	65 355	5 446	141
52	59 477	4 956	57 656	4 805	152
53	88 979	7 415	86 730	7 227	187
54	62 188	5 182	60 556	5 046	136
55	88 979	7 415	86 730	7 227	187
56	64 359	5 363	62 733	5 228	136
57	88 979	7 415	86 730	7 227	187
58	64 359	5 363	62 733	5 228	136
59	88 979	7 415	86 730	7 227	187
60	64 359	5 363	62 733	5 228	136
61	68 024	5 669	66 858	5 571	97
62	60 628	5 052	58 633	4 886	166
63	61 652	5 138	60 094	5 008	130
64	57 070	4 756	55 627	4 636	120
65	68 454	5 704	66 723	5 560	144
66	65 257	5 438	63 608	5 301	137
67	57 070	4 756	55 627	4 636	120
68	68 454	5 704	66 723	5 560	144
69	65 257	5 438	63 608	5 301	137
70	57 070	4 756	55 627	4 636	120
71	68 454	5 704	66 723	5 560	144
72	65 257	5 438	63 608	5 301	137
73	57 070	4 756	55 627	4 636	120
74	68 454	5 704	66 723	5 560	144
75	65 257	5 438	63 608	5 301	137
76	57 070	4 756	55 627	4 636	120
77	68 454	5 704	66 723	5 560	144
78	5 243	437	5 110	426	11
5 732 543	477 712	5 591 051	466 382	11 791	

Summeringar och nyckeltal

	Vht-år 2023	Vht-år 2022	Vht-år 2021
Denna kalkyls låneskuld	44 759 084 kr	38 742 917 kr	39 464 917 kr
Föreg kalkyls låneskuld	38 742 917 kr	39 464 917 kr	40 186 920 kr
Differens låneskuld	6 016 167 kr	- 722 000 kr	- 722 003 kr
Differens procent låneskuld	15,53%	-1,83%	-1,80%
Denna kalkyls kapitalkostnad	1 524 793 kr	1 160 026 kr	1 184 510 kr
Föreg kalkyls kapitalkostnad	1 160 026 kr	1 184 510 kr	1 215 581 kr
Differens kapitalkostnad	364 768 kr	- 24 485 kr	- 31 070 kr
Differens procent kapitalkostnad	31,44%	-2,07%	-2,56%
Kapitalkostnad andel av total kostnad	26,6%	20,7%	21,2%
Denna kalkyls driftkostnad	4 207 750 kr	4 431 025 kr	4 412 071 kr
Föreg kalkyls driftkostnad	4 431 025 kr	4 412 071 kr	4 375 087 kr
Differens driftkostnad	- 223 275 kr	18 954 kr	36 984 kr
Differens procent driftkostnad	-5,04%	0,43%	0,85%
Driftkostnad andel av total kostnad	73,4%	79,3%	78,8%
Denna kalkyls avgiftsuttag	5 732 543 kr	5 591 051 kr	5 596 581 kr
Föreg kalkyls avgiftsuttag	5 591 051 kr	5 596 581 kr	5 590 668 kr
Differens avgiftsuttag	141 493 kr	- 5 531 kr	5 914 kr
Differens procent avgiftsuttag	2,53%	-0,10%	0,11%
Summa kvadratmeter, lägenheter	6553	6553	6553
Denna kalkyls avgiftsuttag / kvm	875 kr	853 kr	854 kr
Föregående kalkyls avgiftsuttag / kvm	853 kr	854 kr	853 kr

Lösen av Lån A och B, nyteckning Lån F, fördelning av skuld per 2023-05-25											
Lgh-nr	Yta	Ursprunglig insats	Extra insats totalt	Löst Lån	Andelstal	Löst Lån	Andelstal	Nytt kapital	Andelstal	Lån	Andelstal
				A	A	B	B	Ö	Ö	F	F
1	94,5	78 086	-	98 281	1,7508084%	103 630	1,6546227%	45 166	1,4460427%	247 078	1,6471859%
2	62,5	52 616	-	66 224	1,1797317%	69 828	1,1149199%	30 434	0,9743742%	166 486	1,1099087%
3	94,5	78 086	-	98 281	1,7508084%	103 630	1,6546227%	45 166	1,4460427%	247 078	1,6471859%
4	96,5	79 550	-	100 124	1,7836335%	105 573	1,6856445%	46 013	1,4731539%	251 710	1,6780683%
5	62,5	52 616	-	66 224	1,1797317%	69 828	1,1149199%	30 434	0,9743742%	166 486	1,1099087%
6	96,5	79 550	-	100 124	1,7836335%	105 573	1,6856445%	46 013	1,4731539%	251 710	1,6780683%
7	96,5	79 550	-	100 124	1,7836335%	105 573	1,6856445%	46 013	1,4731539%	251 710	1,6780683%
8	62,5	52 616	-	66 224	1,1797317%	69 828	1,1149199%	30 434	0,9743742%	166 486	1,1099087%
9	96,5	79 550	478 175	-	-	-	-	46 013	1,4731539%	46 013	0,3067544%
10	96,5	79 550	-	100 124	1,7836335%	105 573	1,6856445%	46 013	1,4731539%	251 710	1,6780683%
11	125,5	99 933	198 833	125 779	2,2406517%	132 624	2,1175552%	57 803	1,8506183%	316 206	2,1080376%
12	96,5	79 550	-	100 124	1,7836335%	105 573	1,6856445%	46 013	1,4731539%	251 710	1,6780683%
13	96,5	79 550	-	100 124	1,7836335%	105 573	1,6856445%	46 013	1,4731539%	251 710	1,6780683%
14	96,5	79 550	-	100 124	1,7836335%	105 573	1,6856445%	46 013	1,4731539%	251 710	1,6780683%
15	94,5	78 086	155 365	98 281	1,7508084%	103 630	1,6546227%	45 166	1,4460427%	247 078	1,6471859%
16	62,5	52 616	309 180	-	-	-	-	30 434	0,9743742%	30 434	0,2028937%
17	94,5	78 086	-	98 281	1,7508084%	103 630	1,6546227%	45 166	1,4460427%	247 078	1,6471859%
18	96,5	79 550	-	100 124	1,7836335%	105 573	1,6856445%	46 013	1,4731539%	251 710	1,6780683%
19	62,5	52 616	-	66 224	1,1797317%	69 828	1,1149199%	30 434	0,9743742%	166 486	1,1099087%
20	96,5	79 550	-	100 124	1,7836335%	105 573	1,6856445%	46 013	1,4731539%	251 710	1,6780683%
21	96,5	79 550	-	100 124	1,7836335%	105 573	1,6856445%	46 013	1,4731539%	251 710	1,6780683%
22	62,5	52 616	-	66 224	1,1797317%	69 828	1,1149199%	30 434	0,9743742%	166 486	1,1099087%
23	96,5	79 550	319 897	-	-	-	-	46 013	1,4731539%	46 013	0,3067544%
24	96,5	79 550	160 589	-	-	105 573	1,6856445%	46 013	1,4731539%	151 586	1,0105756%
25	125,5	99 933	-	125 779	2,2406517%	132 624	2,1175552%	57 803	1,8506183%	316 206	2,1080376%
26	96,5	79 550	308 141	-	-	105 573	1,6856445%	46 013	1,4731539%	151 586	1,0105756%
27	96,5	79 550	160 589	-	-	105 573	1,6856445%	46 013	1,4731539%	151 586	1,0105756%
28	96,5	79 550	160 589	-	-	105 573	1,6856445%	46 013	1,4731539%	151 586	1,0105756%
29	99,5	81 478	-	102 551	1,8268622%	108 132	1,7264984%	47 128	1,5088577%	257 811	1,7187385%
30	110,0	90 402	-	113 783	2,0269520%	119 975	1,9155957%	52 290	1,6741176%	286 048	1,9069859%
31	99,5	81 478	-	102 551	1,8268622%	108 132	1,7264984%	47 128	1,5088577%	257 811	1,7187385%
32	112,0	90 884	-	114 389	2,0377592%	120 615	1,9258092%	52 569	1,6830436%	287 573	1,9171534%
33	99,5	81 478	-	102 551	1,8268622%	108 132	1,7264984%	47 128	1,5088577%	257 811	1,7187385%
34	112,0	90 884	347 722	114 389	2,0377592%	120 615	1,9258092%	52 569	1,6830436%	287 573	1,9171534%
35	99,5	81 478	-	102 551	1,8268622%	108 132	1,7264984%	47 128	1,5088577%	257 811	1,7187385%
36	112,0	90 884	-	114 389	2,0377592%	120 615	1,9258092%	52 569	1,6830436%	287 573	1,9171534%
37	99,5	81 478	801 499	-	-	-	-	47 128	1,5088577%	47 128	0,3141890%
38	112,0	90 884	714 878	-	-	-	-	52 569	1,6830436%	52 569	0,3504597%
39	73,0	61 273	-	77 120	1,3738350%	81 317	1,2983595%	35 441	1,1346896%	193 879	1,2925239%
40	60,0	50 779	-	63 912	1,1385434%	67 390	1,0759942%	29 371	0,9403555%	160 674	1,0711581%
41	73,0	61 273	-	77 120	1,3738350%	81 317	1,2983595%	35 441	1,1346896%	193 879	1,2925239%
42	74,5	61 398	-	77 277	1,3766377%	81 483	1,3010083%	35 514	1,1370044%	194 274	1,2951608%
43	60,0	50 779	-	63 912	1,1385434%	67 390	1,0759942%	29 371	0,9403555%	160 674	1,0711581%
44	74,5	61 398	-	77 277	1,3766377%	81 483	1,3010083%	35 514	1,1370044%	194 274	1,2951608%
45	74,5	61 398	-	77 277	1,3766377%	81 483	1,3010083%	35 514	1,1370044%	194 274	1,2951608%
46	60,0	50 779	-	63 912	1,1385434%	67 390	1,0759942%	29 371	0,9403555%	160 674	1,0711581%
47	74,5	61 398	-	77 277	1,3766377%	81 483	1,3010083%	35 514	1,1370044%	194 274	1,2951608%
48	74,5	61 398	-	77 277	1,3766377%	81 483	1,3010083%	35 514	1,1370044%	194 274	1,2951608%
49	119,5	94 828	557 225	-	-	-	-	54 850	1,7560809%	54 850	0,3656683%
50	74,5	61 398	-	77 277	1,3766377%	81 483	1,3010083%	35 514	1,1370044%	194 274	1,2951608%
51	74,5	61 398	-	77 277	1,3766377%	81 483	1,3010083%	35 514	1,1370044%	194 274	1,2951608%
52	74,5	61 398	246 902	-	-	-	-	35 514	1,1370044%	35 514	0,2367581%
53	99,5	81 478	-	102 551	1,8268622%	108 132	1,7264984%	47 128	1,5088577%	257 811	1,7187385%
54	71,5	58 934	109 313	74 176	1,3213910%	78 213	1,2487967%	34 088	1,0913746%	186 478	1,2431838%
55	99,5	81 478	-	102 551	1,8268622%	108 132	1,7264984%	47 128	1,5088577%	257 811	1,7187385%
56	71,5	58 934	-	74 176	1,3213910%	78 213	1,2487967%	34 088	1,0913746%	186 478	1,2431838%
57	99,5	81 478	-	102 551	1,8268622%	108 132	1,7264984%	47 128	1,5088577%	257 811	1,7187385%
58	71,5	58 934	-	74 176	1,3213910%	78 213	1,2487967%	34 088	1,0913746%	186 478	1,2431838%
59	99,5	81 478	-	102 551	1,8268622%	108 132	1,7264984%	47 128	1,5088577%	257 811	1,7187385%
60	71,5	58 934	-	74 176	1,3213910%	78 213	1,2487967%	34 088	1,0913746%	186 478	1,2431838%
61	99,5	81 478	801 499	-	-	-	-	47 128	1,5088577%	47 128	0,3141890%
62	71,5	58 934	113 804	74 176	1,3213910%	-	-	34 088	1,0913746%	108 265	0,7217634%
63	68,0	56 455	-	71 056	1,2658080%	74 923	1,1962673%	32 655	1,0454670%	178 634	1,1908906%
64	62,5	52 259	-	65 775	1,1717272%	69 354	1,1073552%	30 228	0,9677630%	165 357	1,1023780%
65	76,5	62 683	-	78 895	1,4054494%	83 188	1,3282371%	36 257	1,1608008%	198 340	1,3222672%
66	72,5	59 756	-	75 211	1,3398215%	79 304	1,2662146%	34 564	1,1065969%	189 079	1,2605235%
67	62,5	52 259	-	65 775	1,1717272%	69 354	1,1073552%	30 228	0,9677630%	165 357	1,1023780%
68	76,5	62 683	-	78 895	1,4054494%	83 188	1,3282371%	36 257	1,1608008%	198 340	1,3222672%
69	72,5	59 756	-	75 211	1,3398215%	79 304	1,2662146%	34 564	1,1065969%	189 079	1,2605235%
70	62,5	52 259	-	65 775	1,1717272%	69 354	1,1073552%	30 228	0,9677630%	165 357	1,1023780%
71	76,5	62 683	-	78 895	1,4054494%	83 188	1,3282371%	36 257	1,1608008%	198 340	1,3222672%
72	72,5	59 756	-	75 211	1,3398215%	79 304	1,2662146%	34 564	1,1065969%	189 079	1,2605235%
73	62,5	52 259	-	65 775	1,1717272%	69 354	1,1073552%	30 228	0,9677630%	165 357	1,1023780%
74	76,5	62 683	-	78 895	1,4054494%	83 188	1,3282371%	36 257	1,1608008%	198 340	1,3222672%
75	72,5	59 756	-	75 211	1,3398215%	79 304	1,2662146%	34 564	1,1065969%	189 079	1,2605235%
76	62,5	52 259	-	65 775	1,1717272%	69 354	1,1073552%	30 228	0,9677630%	165 357	1,1023780%
77	76,5	62 683	-	78 895	1,4054494%	83 188	1,3282371%	36 257	1,1608008%	198 340	1,3222672%
78	32,0	4 801	-	6 043	0,1076458%	6 372	0,1017320%	2 777	0,0889078%	15 191	0,1012747%
	6 585,0	5 399 979	5 944 200	5 613 479	100%	6 263 075	100%	3 123 446	100%	15 000 000	100%

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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.