



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Honnören i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Honnören i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769625-8479 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2020-02-14.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Bataljonen 1 som färdigställdes under 2017. Inflyttning har skett i tre etapper. Etapp 1 flyttade in 2017-10-23, etapp 2 2017-11-20 och etapp 3 2018-01-22.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-06-16.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen samt förvaltartjänst har tillhandahållits av HSB Förvaltning i Mälardalarna. Föreningen har avtal med Telia gällande bredband.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bataljonen 1	2017-01-01	2017

#### **Totalt 1 objekt**

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
116	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8246
11	P-platser	0
1	Garagebolag (hyresrätt) HSB Mälardalarna	0
<b>Totalt 128 objekt</b>		<b>8246</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 15 st 1 rok.
- 36 st 2 rok.
- 50 st 3 rok.
- 10 st 4 rok.



5 st 5 rok.

Bostädernas storlek varierar mellan 28,5 – 118,0 m<sup>2</sup>.

Total lägenhetsyta: 8 246,0 m<sup>2</sup>

#### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Bataljonen GA:1	G:A		16 / 84	Väg

#### Totalt 1 objekt

Föreningen har en ägarandel i en gemensamhetsanläggning (G:A) med Brf Bataljonen.

Ett garage finns i fastigheten med 101 platser (99 platser för bil och 2 för mc) som upplåts genom garagebolag genom HSB Mälardalarna (kontrakt från 2017-10-01 – 2027-09-30). Föreningen har även 15 st. varma förråd, 2 st. kalla förråd samt 14 st. p-platser för uthyrning.

#### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Munkesjö	Ordförande
Lars Ramstierna	Ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Stefan Kihlberg	Vice ordförande
Dan Gärdefors	Sekreterare
Alf Eliasson	Ledamot
Carol Lagerqvist	Ledamot
Christina Wretfeldt	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Munkesjö, Stefan Kihlberg och Dan Gärdefors,

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anders Munkesjö, Stefan Kihlberg, Alf Eliasson, Christina Wretfeldt.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Gösta Boo med Johan Lennart Nyström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Göran Emanuel Andersson (sammankallande) och Britt Broberg, valda vid föreningsstämman.

Brf Honnören tillämpar delat ordförandeskap, dvs ordförande och vice ordförande delar i praktiken på uppdraget liksom de vice värd-sysslor som föreningen hanterar.

Föreningens ombud till Mälardalens föreningsstämma har varit Anders Munkesjö med Stefan Kihlberg som suppleant.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01 i Närke Kulturbryggeri. På stämman deltog 37 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +25% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-16.

Under året har föreningen genomfört utrensning av övergivna cyklar, plantering av perenna växter vid pergoladäck på innergården, uppsättning av namnskylt för Brf Honnören, avgiftsbeläggning av tvättstugorna, uppställning av paketbox från Postnord i samråd med Brf Bataljonen samt kontrollmätning av garagegolvet lutning.

Föreningen har också installerat ytterligare 14 laddboxar i garaget.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterades 2021. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 358 000 kronor.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 120 198 536 kr. Föreningen har villkorsändrat ett lån under 2022 med bunden ränta 3,56 % till 2024-11-12.

Tre lån kommer att villkorsändras vinter 2023.

Föreningen är avgiftsbefriad från fastighetsskatt i 15 år (från och med byggnadsåret) enligt nuvarande gällande regler.

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

Föreningen har installerat ytterligare 14 laddboxar i garaget. 2022

Årtal	Ändamål
2022	Investering i 14 fler laddstolpar i garaget

Styrelsen beslutade om höjd avgift inför 2022 med 3%. Infor 2023 beslutade styrelsen om höjd avgift med 25% Som följd av föreningens höga belåningsgrad påverkas föreningen påtagligt av de stigande räntorna. Årsavgifterna för 2022 uppgår till 687 kr/m<sup>2</sup>. Enhetsmätning av el och vatten samt avgift för bredband debiteras separat.

Styrelsen kan inte utesluta att föreningen behöver höja avgiften ytterligare inför 2024, främst beroende på ränteutvecklingen när lånen ska läggas om under slutet av 2023.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse. Framtida ränteutveckling på föreningens lån är också en viktig del i kommande avgiftsnivåer i föreningen.

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

Styrelsen planerar enbart löpande underhåll enligt underhållsplanen för 2023.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 14 (11) lägenhetsöverlåtelse skett.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195 och under året har det tillkommit 25 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Ordförande och vice ordförande har deltagit i de informationsträffar som HSB ordnat under året.

Medlemmar informeras löpande med information från styrelsen på digitala anslagstavlor och Mitt HSB. I samband med aviserad avgiftshöjning lämnades information i pappersform i samtliga postfack. Inför 5-årsbesiktningen har samtliga lägenheter fått information om besiktningen med möjlighet att lämna påpekanden om garantifel.

Föreningen har en mailadress: honnoren@telia.com

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	336	331	310	258	245
Skuldsättning, kr/kvm	14 577	14 970	15 254	15 647	15 799
Räntekänslighet, %	21	22	23	24	25
Energikostnad, kr/kvm	179	162	126	152	139
Driftskostnad, kr/kvm	414	372	363	378	357
Årsavgifter, kr/kvm	687	667	667	648	630
Totala intäkter, kr/kvm	928	882	881	859	806
Nettoomsättning, tkr	7 642	7 273	7 265	7 084	6 646
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 623	-1 675	-1 882	-2 236	-2 310
Soliditet, %	62	62	62	61	61

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för

kostnadsändringar och andra behov.

#### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

#### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

#### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

#### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	160 709 000	0	0	160 709 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	51 316 000	0	0	51 316 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 646 959	0	347 105	1 994 064
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>213 671 959</b>	<b>0</b>	<b>347 105</b>	<b>214 019 064</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-7 917 361	-1 674 500	-347 105	-9 938 966
Årets resultat, kr	-1 674 500	1 674 500	-1 622 903	-1 622 903
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-9 591 861</b>	<b>0</b>	<b>-1 970 008</b>	<b>-11 561 869</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>204 080 098</b>	<b>0</b>	<b>-1 622 903</b>	<b>202 457 195</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 358 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 895 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	-9 591 861
Årets resultat, kr	-1 622 903
Reservation till underhållsfond, kr	-358 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 895
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-11 561 869</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>-11 561 869</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 642 125	7 273 095
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	8 943	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 651 068</b>	<b>7 273 095</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 412 889	-3 064 089
Planerat underhåll	Not 5	-10 895	-47 006
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-236 973	-198 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 386 402	-4 357 837
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 047 158</b>	<b>-7 667 789</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-396 090</b>	<b>-394 694</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 495	2 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 237 308	-1 282 305
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 226 813</b>	<b>-1 279 806</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 622 903</b>	<b>-1 674 500</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-358 000	-363 000
Disposition underhållsfond		10 895	47 006
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-347 105	-315 994
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-1 970 008</b>	<b>-1 990 494</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 271 397 052	275 488 320
Mark	Not 11 50 000 000	50 000 000
Inventarier	Not 12 53 170	209 239
	<u>321 450 222</u>	<u>325 697 559</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>321 450 722</u>	<u>325 698 059</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 23 953	3 236
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 727 604	1 890 037
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 20 076	18 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>372 079</u>	<u>272 774</u>
	<u>2 143 712</u>	<u>2 184 051</u>
Kassa och bank	Not 16 808 002	1 002 499
Summa omsättningstillgångar	<u>2 951 714</u>	<u>3 186 550</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>324 402 436</u></b>	<b><u>328 884 609</u></b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		160 709 000	160 709 000
Upplåtelseavgifter		51 316 000	51 316 000
Underhållsfond		1 994 064	1 646 959
		<u>214 019 064</u>	<u>213 671 959</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 938 966	-7 917 361
Årets resultat		-1 622 903	-1 674 500
		<u>-11 561 869</u>	<u>-9 591 861</u>
Summa eget kapital		<u>202 457 196</u>	<u>204 080 098</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	30 193 416	29 663 944
		<u>30 193 416</u>	<u>29 663 944</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	90 005 120	93 775 648
Leverantörsskulder		196 720	211 650
Aktuell skatteskuld		58 052	98 900
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	63 638	61 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 428 295	993 249
		<u>91 751 824</u>	<u>95 140 566</u>
Summa skulder		<u>121 945 240</u>	<u>124 804 510</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>324 402 436</u></b>	<b><u>328 884 609</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 622 903	-1 674 500
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 386 402	4 357 837
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 763 499</u>	<u>2 683 337</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-122 094	56 886
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	381 786	43 625
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 023 191</u>	<u>2 783 849</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-139 065	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-81 800
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-139 065</u>	<u>-81 800</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 241 056	-2 341 056
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 241 056</u>	<u>-2 341 056</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-356 929</b>	<b>360 992</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 892 535</b>	<b>2 531 543</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 535 606</b>	<b>2 892 535</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,48 %

Inventarier 20 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 664 984	5 499 823
Hyror	855 490	858 040
Övriga avgifter	1 069 741	849 368
Övriga intäkter	55 960	66 614
Bruttoomsättning	<u>7 646 175</u>	<u>7 273 845</u>
Hysesbortfall	<u>-4 050</u>	<u>-750</u>
	<b>7 642 125</b>	<b>7 273 095</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	8 943	0
	<b>8 943</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	615 625	643 405
Reparationer	47 319	63 668
El	727 244	561 312
Uppvärmning	589 282	628 414
Vatten	158 870	149 840
Sophämtning	161 766	142 507
Övriga avgifter	403 641	398 020
Förvaltningskostnader	482 218	355 199
Fastighetsavgift	52 000	49 450
Övriga driftskostnader	174 924	72 275
	<b>3 412 889</b>	<b>3 064 089</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	10 895	47 006
	<b>10 895</b>	<b>47 006</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	92 475	78 035
Vicevärdsarvode	112 410	85 734
Övriga arvoden	6 100	5 045
Revisorsarvode	4 425	6 449
Sociala kostnader	21 563	23 594
	<b>236 973</b>	<b>198 857</b>
<b>Övriga</b>		
Löner och ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	0	0
Förändring semesterlöneskuld	0	0
Löneskatt	0	0
Uttagsskatt	0	0
Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>236 973</b>	<b>198 857</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	4 343 076	4 329 170
Tekniska anläggningar	13 630	28 667
	<b>4 356 706</b>	<b>4 357 837</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	4 992	2 499
Ränteintäkter skattekonto	5 504	0

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga finansiella intäkter	0	0
	<b>10 495</b>	<b>2 499</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 236 257	1 281 707
Erhållna räntebidrag	0	0
Räntekostnader kortfristiga skulder	791	338
Räntekostnad skattekonto	0	0
Övriga finansiella kostnader	260	260
	<b>1 237 308</b>	<b>1 282 305</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	292 805 000	292 805 000
Årets nyanskaffning	139 065	0
Omklassificerat laddstolpar 2019	173 451	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 117 516	292 805 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 316 680	-12 987 510
Årets omklassificeringar, laddstolpar 2019	-43 363	0
Årets avskrivningar	-4 360 421	-4 329 170
Utgående avskrivningar	-21 720 464	-17 316 680
<b>Bokfört värde</b>	<b>271 397 052</b>	<b>275 488 320</b>
Taxeringsvärde för Bataljonen 1 i Örebro. Värdeår 2017.		
Byggnad - bostäder hyreshus	176 000 000	140 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	4 945 000
	181 200 000	144 945 000
Mark - bostäder hyreshus	49 000 000	46 000 000
Mark - lokaler		
	49 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde totalt	230 200 000	190 945 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	50 000 000	50 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000 000	50 000 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	255 251	173 451
Årets investeringar	0	81 800
Flytt av laddstolpar till byggnaden	-173 451	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 800	255 251
Ingående avskrivningar	-46 012	-17 345
Flytt av laddstolpar till byggnaden	33 742	0
Årets avskrivningar	-16 360	-28 667
Utgående avskrivningar	-28 630	-46 012
<b>Bokfört värde</b>	<b>53 170</b>	<b>209 239</b>
<b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		23 953	3 236		
		<b>23 953</b>	<b>3 236</b>		
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		20 076	18 004		
		<b>20 076</b>	<b>18 004</b>		
<b>Not 16 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		808 002	1 002 499		
		<b>808 002</b>	<b>1 002 499</b>		
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 316 000	160 709 000	1 646 959	-7 917 361	-1 674 500
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-1 674 500	1 674 500
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-10 895	10 895	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			358 000	-358 000	
Årets resultat					-1 622 903
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>51 316 000</b>	<b>160 709 000</b>	<b>1 994 064</b>	<b>-9 938 966</b>	<b>-1 622 903</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758307908	2,95%	2023-03-09	30 312 496	335 264
SBAB	28782667	0,52%	2023-11-14	29 328 680	335 264
SBAB	28782748	3,56%	2024-11-12	30 528 680	335 264
SBAB	28782780	0,63%	2023-12-11	30 028 680	335 264
				120 198 536	1 341 056
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>30 193 416</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					113 493 256
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				131 620 000	131 620 000
<i>varav frigjorda</i>					
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>131 620 000</b>	<b>131 620 000</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 341 056	2 541 056
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				88 664 064	91 234 492
				<b>90 005 120</b>	<b>93 775 548</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				7 260	6 890
Källskatt				13 429	12 846
Mervärdesskatt				42 948	41 384
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				<b>63 638</b>	<b>61 120</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				778 584	642 668
Upplupna räntekostnader				54 647	6 002
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				595 064	344 579
				<b>1 428 295</b>	<b>993 249</b>
<b>Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



**Noter** **2022-12-31** **2021-12-31**

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....  
Anders Munkesjö.....  
Lars Ramstierna.....  
Stefan Kihlberg.....  
Dan Gärdefors.....  
Alf Eliasson.....  
Carol Lagerqvist.....  
Christina Wretfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....  
Gösta Boo  
Av stämman vald revisor.....  
Theodor Lönnman  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Honnören i Örebro, org.nr. 769625-8479

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Honnören i Örebro för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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.

### 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 Honnören i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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.

Örebro den / 2023

.....  
Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Gösta Boo  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Honnören i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS MUNKESJÖ**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:33:53



**ALF ELIASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:56:13



**CHRISTINA WRETEFELT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 15:49:23



**DAN GÄRDEFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:26:51



**STEFAN KIHMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 16:15:10



**CAROL LAGERQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:00:58



**LARS RAMSTIERNA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:35:08



**GÖSTA BOO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:58:12



**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 15:38:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Honnören i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖSTA BOO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:58:49



**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 15:40:28





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Honnören i Örebro



336

KR/KVM

SPARANDE



14577

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



21%

RÄNTEKÄNSLIGHET



179

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



687

KR/KVM

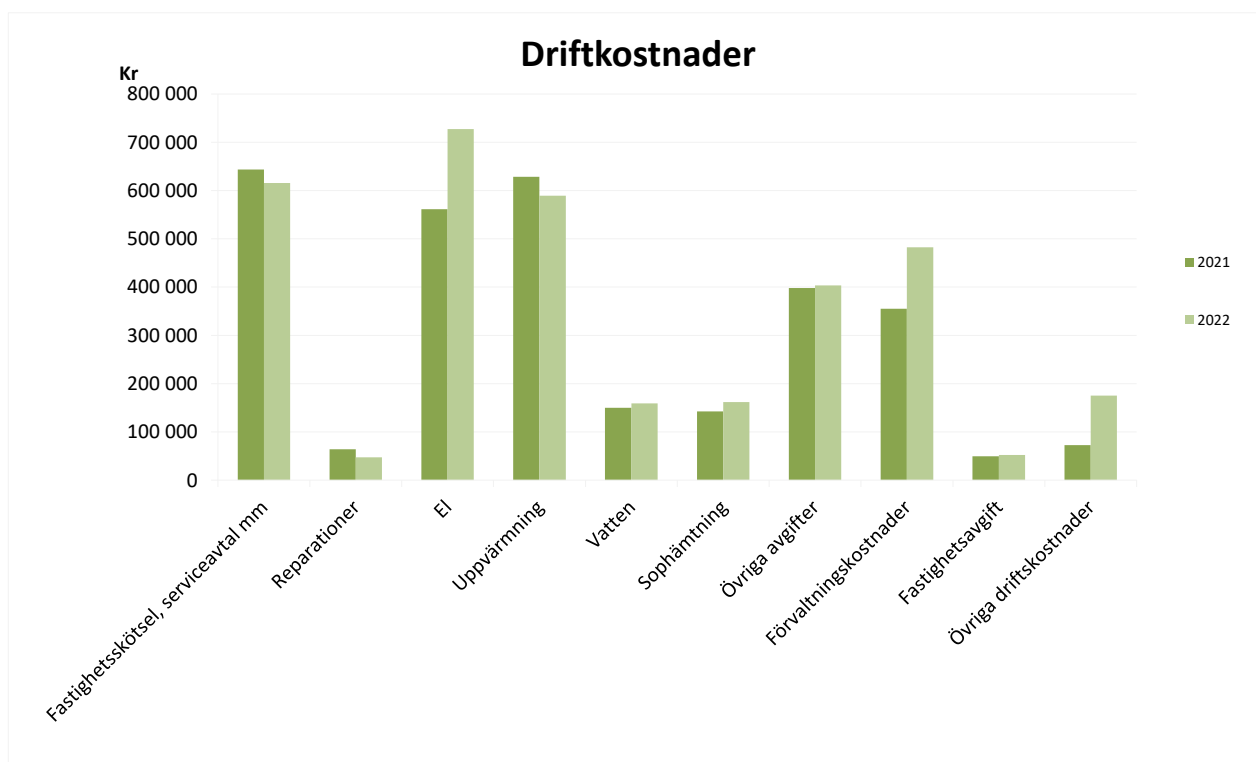
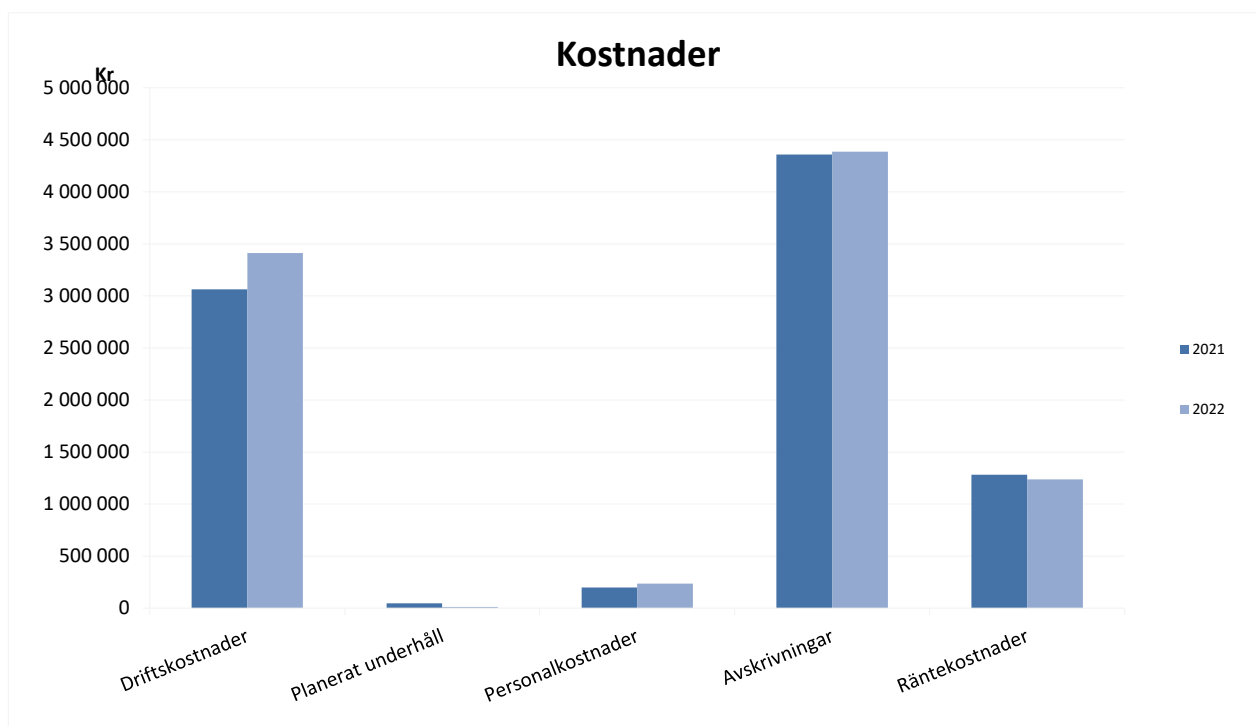
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 336 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 14577 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  21%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  179 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 687 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



# 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.