



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Midgård i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Midgård i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1369 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Midgård 3 | 1958-01-01   | 1959 och 1960        |
| Midgård 4 | 1958-01-01   | 1959                 |

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 5                        | lokaler (hyresrätt)                   | 247                      |
| 102                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6432                     |
| 45                       | p-platser                             | 0                        |
| 17                       | garageplatser                         | 304                      |
| <b>Totalt 169 objekt</b> |                                       | <b>6983</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 42 st 2 rok, 36 st 3 rok, 12 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       | Fr.o.m.    |
|---------------------|------------|------------|
| Ingvar Bergman      | Ordförande | 2021-06-01 |
| Elisabeth Welanders | Ledamot    | 2021-06-22 |
| Roger Lindquist     | Ledamot    | 2019-06-11 |
| Rebecca Pedersen    | Ledamot    | 2019-06-11 |
| Patrik Ekdahl       | Ledamot    | 2021-06-01 |
| Johannes Hansson    | Ledamot    | 2022-06-03 |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingvar Bergman, Rebecca Pedersen och Patrik Ekdahl.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Elisabeth Welander, Ingvar Bergman, Patrik Ekdahl.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Anette Johansson med Mikael Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Boo Mattsson samt en från styrelsen, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 23 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2022-05-31.

Entreprenaden bottenavlopp och byte av el startade i juni 2021 och slutfördes under september månad 2022.

Föreningen har fått följande åtgärder utförda:

Byte bottenavlopp

Dränering i marken runt ytterväggar

Byte dagvattenledningar och spillvattenledningar

Byte/omdragning av föreningens el samt byte av elcentraler

Byte/komplettering av inne- och utebelysning till LED-teknik Inomhusbelysning är närvarostyrd fundament till laddstolpar har grävts ner i marken. Tomrör har dragits från elcentraler till föreningens 45 parkeringsplatser inför framtida installation av laddstolpar

Innergårdar har asfalterats

Ursprunglig lägenhetsel har bytts ut

Elen i lägenheterna har godkänts av besiktningsman och beställare. Garantitiden om 5 år har därmed börja löpa.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll har påbörjats under året men är ännu inte slutförd och godkänd.

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

Byte fönster utfört år 2002  
Stambyte/badrensrenovering utfört år 2011  
Byggnation av nya miljöhus utfört år 2012  
Utbyggnad  
enovering av balkonger utfört år 2014  
Nytt passagesystemoch porttelefoner utfört år 2015  
Energieffektivisering utfört år 2015  
Lekpalts uppdaterad år 2016  
Nytt staket uppfört år 2016  
Nytt låssystem utfört år 2019  
Säkerhetsdörrar/branddörrar utfört år 2019  
Rökluckor bytta år 2020  
Byte dag- och spillvattenledningar, dränering, bottenavlopp samt el utfört år 2021-2022

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

| Årtal | Ändamål                                                                                                                                    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024  | Tvättstugorna moderniseras med självdoserande tvättmaskiner/torkskåp/torktumlare och nya klinkerplattor samt målning av vägg- och takytor. |
| 2025  | Helmålning av källare och trappuppgångar.<br>Ny vipportar till föreningens 17 garage                                                       |
| 2026  | Byte av utrustning på lekplats                                                                                                             |
| 2027  | Nytt staket/stängsel<br>Omfogning av 25 % av tegelfogar samt byte av fönsterbalkar                                                         |
| 2028  | Rensning av ventilation i lägenheterna                                                                                                     |

Styrelsen har beslutat att flytta fram arbetet med tvättstugor och byte av utrustning där från år 2023 till 2024 på grund av hög inflation, kraftigt höjda låneräntor och el-/vatten-/värme-/och renhållningsavgifter.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 50    | 221   | 217   | 218   | 236   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 004 | 2 475 | 1 472 | 1 513 | 1 618 |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 3     | 2     | 2     | 2     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 162   | 164   | 152   | 159   | 162   |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 427   | 459   | 446   | 437   | 421   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 773   | 743   | 728   | 728   | 728   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 775   | 746   | 736   | 716   | 713   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 174 | 4 961 | 4 883 | 4 779 | 4 751 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -389  | 731   | 751   | 660   | 256   |
| Soliditet, %                           | 38    | 42    | 53    | 50    | 46    |

**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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                       |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 174 925                    | 0                                                                     | 0                         | 174 925                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                     | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                     | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                     | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 3 032 856                  | 0                                                                     | 207 601                   | 3 240 457                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>3 207 781</b>           | <b>0</b>                                                              | <b>207 601</b>            | <b>3 415 382</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                       |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 9 442 077                  | 731 273                                                               | -207 601                  | 9 965 749                  |
| Årets resultat, kr                    | 731 273                    | -731 273                                                              | -389 098                  | -389 098                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>10 173 350</b>          | <b>0</b>                                                              | <b>-596 699</b>           | <b>9 576 651</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>13 381 131</b>          | <b>0</b>                                                              | <b>-389 098</b>           | <b>12 992 033</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 221 000 kr samt ianspråktagande skett med 13 399 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 | 10 173 350       |
| Årets resultat, kr                                  | -389 098         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -221 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 13 399           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>9 576 651</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>9 576 651</b> |

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

# RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 5 173 763                | 4 960 543                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 1 095                    | 22 004                   |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>5 174 858</b>         | <b>4 982 547</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -2 854 718               | -3 065 736               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -13 399                  | -99 180                  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -173 142                 | -178 902                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -90 017                  | -101 524                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -711 155                 | -647 518                 |
| Övriga rörelsekostnader                                    | Not 9 | -1 535 434               | 0                        |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-5 377 865</b>        | <b>-4 092 859</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>-203 007</b>          | <b>889 688</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 82                       | 67                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -186 173                 | -158 482                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-186 091</b>          | <b>-158 415</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>-389 098</b>          | <b>731 273</b>           |

# BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 31 703 453        | 20 424 845        |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 11 | 0                 | 6 241 756         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>31 703 453</b> | <b>26 666 601</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>31 703 953</b> | <b>26 667 101</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 1 208             | 3 724             |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 583 464           | 583 464           |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 13 | 14 737            | 15 845            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 112 652           | 125 518           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>712 062</b>    | <b>728 551</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                          |        |                   |                   |
| Bank                                           | Not 15 | 2 079 780         | 4 212 527         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 079 780</b>  | <b>4 212 527</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 791 841</b>  | <b>4 941 079</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>34 495 795</b> | <b>31 608 180</b> |



**BALANSRÄKNING**

|                                              |        | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              |        | 174 925                  | 174 925                  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 240 457                | 3 032 856                |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | <u>3 415 382</u>         | <u>3 207 781</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 9 965 749                | 9 442 077                |
| Årets resultat                               |        | -389 098                 | 731 273                  |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | <u>9 576 652</u>         | <u>10 173 350</u>        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b><u>12 992 034</u></b> | <b><u>13 381 131</u></b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 12 317 570               | 16 141 913               |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | <u>12 317 570</u>        | <u>16 141 913</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 7 749 343                | 389 688                  |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 | 522 595                  | 611 580                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 372 374                  | 491 282                  |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 | 19 895                   | 0                        |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 155                      | 0                        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 521 829                  | 592 586                  |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | <u>9 186 191</u>         | <u>2 085 136</u>         |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b><u>21 503 761</u></b> | <b><u>18 227 049</u></b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b><u>34 495 795</u></b> | <b><u>31 608 180</u></b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | -203 007                 | 889 688                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 711 155                  | 647 518                  |
|                                                                                   | <u>508 148</u>           | <u>1 537 206</u>         |
| Erhållen ränta                                                                    | 82                       | 67                       |
| Erlagd ränta                                                                      | -179 047                 | -159 045                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>329 184</u>           | <u>1 378 228</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | 16 490                   | -25 242                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | -265 726                 | 181 761                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <b>79 947</b>            | <b>1 534 747</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | -7 283 441               | -6 241 756               |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                  | 1 535 434                | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>-5 748 007</b>        | <b>-6 241 756</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | 3 535 312                | 6 701 036                |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>3 535 312</b>         | <b>6 701 036</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>-2 132 748</b>        | <b>1 994 027</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 4 795 992                | 2 801 965                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | 2 663 244                | 4 795 992                |
|                                                                                   | <b>-2 132 748</b>        | <b>1 994 027</b>         |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15 - 120 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år        |

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

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

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

#### Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

#### Kassaflödesanalys

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

|                                               | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                               | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                  |                   |                   |
| Årsavgifter bostäder                          | 4 970 712         | 4 779 588         |
| Hysesintäkt lokaler                           | 46 598            | 44 988            |
| Hysesintäkt garage och bilplatser             | 130 150           | 105 736           |
| Hysesintäkt övrigt                            | 2 700             | 2 470             |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning       | 23 603            | 27 361            |
| Övriga fakturerade kostnader                  | 0                 | 400               |
|                                               | <b>5 173 763</b>  | <b>4 960 543</b>  |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>           |                   |                   |
| Övrigt                                        | 1 095             | 22 004            |
|                                               | <b>1 095</b>      | <b>22 004</b>     |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                  |                   |                   |
| Reparationer                                  | -191 354          | -464 298          |
| El                                            | -133 848          | -126 850          |
| Uppvärmning                                   | -669 005          | -694 016          |
| Vatten                                        | -280 974          | -272 690          |
| Renhållning                                   | -146 295          | -138 527          |
| Bevakningskostnader                           | -82 500           | -88 758           |
| TV, bredband, iptelefoni                      | -181 704          | -181 245          |
| Obligatoriska besiktningar                    | -57 639           | 0                 |
| Förvaltningskostnader                         | -868 045          | -890 664          |
| Försäkringar                                  | -70 329           | -66 946           |
| Fastighetsskatt                               | -158 858          | -137 824          |
| Övriga driftskostnader                        | -14 167           | -3 918            |
|                                               | <b>-2 854 718</b> | <b>-3 065 736</b> |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>            |                   |                   |
| Underhåll tvättstuga                          | 0                 | -77 621           |
| Underhåll övrigt                              | -13 399           | -21 559           |
|                                               | <b>-13 399</b>    | <b>-99 180</b>    |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                   |                   |
| Externt revisionsarvode                       | -11 875           | -12 500           |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -5 843            | -7 837            |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -29 924           | -39 579           |
| Föreningsverksamhet                           | -5 033            | -500              |
| Kontorsutrustning och -material               | -1 700            | -506              |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -7 747            | -5 376            |
| Konsulter                                     | -63 001           | -63 139           |
| Förbrukningsinventarier                       | -8 384            | 0                 |
| Medlemsavgifter HSB                           | -31 600           | -31 600           |
| Stämma och styrelse                           | -8 035            | -17 866           |
|                                               | <b>-173 142</b>   | <b>-178 902</b>   |
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>    |                   |                   |
| Medelantal anställda                          | 0                 | 0                 |
| Arvode till styrelsen                         | -57 500           | -58 800           |
| Övriga arvoden                                | -14 800           | -20 650           |
| Revisionsarvode                               | -4 000            | -4 000            |
| Sociala avgifter                              | -13 717           | -18 074           |
|                                               | <b>-90 017</b>    | <b>-101 524</b>   |

|                                              | 2022-01-01<br>2022-12-31        | 2021-01-01<br>2021-12-31    |
|----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                   |                                 |                             |
| Byggnader                                    | -711 155<br><u>-711 155</u>     | -647 518<br><u>-647 518</u> |
| <b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>          |                                 |                             |
| Förlust vid avyttring av anläggningstillgång | -1 535 434<br><u>-1 535 434</u> | 0<br><u>0</u>               |

2022-12-31

2021-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2074

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 29 282 089        | 29 282 089        |
| Årets försäljning, utrangering byggnad          | -1 825 234        | 0                 |
| Årets investering byggnader                     | 13 525 197        | 0                 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 174 000           | 174 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>41 156 052</b> | <b>29 456 089</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -9 031 244        | -8 383 726        |
| Årets försäljning, utrangering byggnad                 | 289 800           | 0                 |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -711 155          | -647 518          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-9 452 599</b> | <b>-9 031 244</b> |

**Utgående redovisat värde**

31 703 453 20 424 845

Redovisade värden byggnader

31 529 453 20 250 845

Redovisade värden mark

174 000 174 000

**Fastighetsbeteckning:** Midgård 3 och 4

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1959, 1960     | 43 000 000        | 11 863 000        | 54 863 000        | 44 738 000        |
| Lokaler               |                | 392 000           | 0                 | 392 000           | 361 000           |
|                       |                | <b>43 392 000</b> | <b>11 863 000</b> | <b>55 255 000</b> | <b>45 099 000</b> |

**Ställda säkerheter**

|                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 20 759 000        | 16 838 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>20 759 000</b> | <b>16 838 000</b> |

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

|                                               |             |                  |
|-----------------------------------------------|-------------|------------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 6 241 756   | 0                |
| Årets Investering                             | 7 283 441   | 6 241 756        |
| Omklassificering till Byggnader och mark      | -13 525 197 | 0                |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>0</b>    | <b>6 241 756</b> |

Pågående nyanläggningar avser dränering och elarbete, och har aktiverats till byggnad 2022.

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto         | 14 737        | 15 228        |
| Övrig skattefordran | 0             | 617           |
|                     | <b>14 737</b> | <b>15 845</b> |



2022-12-31 2021-12-31

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald el, värme, vatten, renhållning          | 25 663         | 41 799         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 86 989         | 83 719         |
|                                                     | <b>112 652</b> | <b>125 518</b> |

**Not 15 BANK**

|                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| Sparbanken Skåne | 2 079 780        | 4 212 527        |
|                  | <b>2 079 780</b> | <b>4 212 527</b> |

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut    | Räntecändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|---------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| SEB             |               | 0,70%     | 2023-03-28 | 2 476 250         | 117 000                 |
| Stadshypotek AB |               | 0,62%     | 2023-06-30 | 2 657 498         | 15 668                  |
| Stadshypotek AB |               | 0,66%     | 2023-09-30 | 2 305 875         | 47 300                  |
| Stadshypotek AB |               | 0,64%     | 2024-06-30 | 4 183 190         | 117 000                 |
| Stadshypotek AB |               | 0,69%     | 2024-09-30 | 4 519 100         | 92 720                  |
| Stadshypotek AB |               | 2,18%     | 2032-01-30 | 3 925 000         | 100 000                 |
|                 |               |           |            | <b>20 066 913</b> | <b>489 688</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 317 570**

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld      | 309 720          |
| Lån som ska konverteras inom ett år            | 7 439 623        |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | <b>7 749 343</b> |

|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 0,96%      |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 1 958 752  |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 17 618 473 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år              | 0          |

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 611 580        | 658 852        |
| Uttag          | -88 985        | -47 272        |
|                | <b>522 595</b> | <b>611 580</b> |

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

|                             |               |          |
|-----------------------------|---------------|----------|
| Årets beräknade skatteskuld | 19 895        | 0        |
|                             | <b>19 895</b> | <b>0</b> |

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                             |            |          |
|-----------------------------|------------|----------|
| Övriga kortfristiga skulder | 155        | 0        |
|                             | <b>155</b> | <b>0</b> |

|                                                            | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 11 764         | 114 706        |
| Upplupna räntekostnader                                    | 7 226          | 100            |
| Upplupen revision                                          | 12 000         | 12 000         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 432 990        | 427 666        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 57 849         | 38 114         |
|                                                            | <b>521 829</b> | <b>592 586</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Elisabeth Welander

.....  
Ingvar Bergman

.....  
Johannes Hansson

.....  
Patrik Ekdahl

.....  
Rebecca Pedersen

.....  
Roger Lindquist

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

Anette Johansson  
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Midgård i Hässleholm, org.nr. 737000-1369

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Midgård i Hässleholm 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Midgård i Hässleholm 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 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Hässleholm

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Midgård i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGVAR BERGMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 14:39:20



**ROGER LINDQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 13:05:38



**REBECCA PEDERSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 17:48:53



**ELISABETH WELANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-01 kl. 16:22:34



**PATRIK EKDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-08 kl. 17:23:42



**JOHANNES HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-03 kl. 15:53:12



**ANETTE JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 13:48:09



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 22:02:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Midgård i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANETTE JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 13:53:20



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 22:02:19



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.