



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Violen i Nora

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Violen i Nora med säte i NORA org.nr. 777100-1034 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nora kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klövern 3	1979-01-01	1978
Rapsen 1	1979-01-01	1978
Vallen 1	1979-01-01	1978

### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Föreningen är HSB Certifierad. En certifierad förening håller en mycket hög standard och uppfyller medlemmarnas krav på information. Certifieringen visar omvärlden att bostadsrättsföreningen är välskött och att styrelsen arbetar professionellt och långsiktigt. En certifierad förening lämnar bra och tydlig information om verksamheten, vilket bland annat är betydelsefullt när en bostadsrätt ska säljas eller när lån ska sökas. De styrelsemedlemmar som inte genomfört kunskapsprov kommer att göra det under 2024.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5146
23	garageplatser	0
47	p-platser	0
<b>Totalt 128 objekt</b>		<b>5146</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 30 st 3 rok, 22 st 4 rok, 3 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Therese Thelin	Ordförande	2017-07-02	
Britt Widen	Ledamot	2018-05-09	2023-04-11
Tommy Björk	Ledamot	2017-07-02	
Anders Lindell	Ledamot	2016-07-01	
Ann-Kristin Sjöström	Ledamot	2008-05-18	
Dan Andersson	Ledamot	2023-05-14	
Anders Westergren	Ledamot	2014-05-19	
Erik Hellberg	Ledamot	2023-05-14	
Erik Hellberg	Suppleant	2021-05-31	2023-05-14
Johanna Lindström	Ledamot	2021-05-31	2023-05-14
Karin Weinacht	Ledamot	2023-10-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Lindell, Ann-Kristin Sjöström och Anders Westergren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Anders Lindell, Ann-Kristin Sjöström, Dan Andersson och Therese Thelin.

Revisorer har varit: Sofia Frändberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Inga-Lill Kieninger (sammanställande) och Inger Engberg, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Anders Westergren som ordinarie. Ingen suppleant har utsetts.

Vicevärdsupdraget fördelas mellan styrelseledamöterna. Vicevärdsexpeditionen är öppen på söndagar 18:00 - 18:30.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14 i kvarterslokalen. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-08-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013-2015	Utv. målning och byte panel
2013-2016	Byte fönster efter behov
2017	Dränering
2020	Byte fönster efter behov
2022	Tak

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

Inga större åtgärder planerade.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

Delar av styrelsen har deltagit i informationsmöte gällande elbilsladdning.

Höst- och vårstädning som avslutats med grillning samt informationsmöte med luciafika har arrangerats.

Föreningens hemsida: [www.hsb.se/malardalarna/brf/violen](http://www.hsb.se/malardalarna/brf/violen)

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	266	295	329	363	345
Skuldsättning, kr/kvm	2 202	2 248	2 114	2 169	2 224
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 202	2 248	2 114	2 169	2 224
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	70	67	63	55	47
Årsavgifter, kr/kvm	647	647	647	628	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	666	662	660	642	624
Nettoomsättning, tkr	3 411	3 404	3 397	3 304	3 208
Resultat efter finansiella poster, tkr	942	972	1 354	1 216	1 338
Soliditet, %	45	42	41	36	31

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



Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Medlemmarna har individuella avtal för värme.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Medlemmarna har individuella avtal för värme.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid 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	901 100	0	0	901 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 456 589	0	407 000	3 863 589
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 357 689</b>	<b>0</b>	<b>407 000</b>	<b>4 764 689</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 769 190	972 495	-407 000	4 334 685
Årets resultat, kr	972 495	-972 495	941 823	941 823
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 741 685</b>	<b>0</b>	<b>534 823</b>	<b>5 276 508</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 099 374</b>	<b>0</b>	<b>941 823</b>	<b>10 041 197</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 407 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	4 741 684
Årets resultat, kr	941 823
Reservation till underhållsfond, kr	-407 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 276 507</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>5 276 507</b>

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

**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 410 796	3 403 582
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	13 960	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 424 756</b>	<b>3 403 582</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 640 281	-1 497 461
Planerat underhåll	Not 5	0	-232 111
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-164 258	-208 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-425 374	-310 906
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 229 913</b>	<b>-2 249 065</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 194 843</b>	<b>1 154 517</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	48 388	7 086
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-301 408	-189 108
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-253 020</b>	<b>-182 022</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>941 823</b>	<b>972 495</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-407 000	-367 000
Disposition underhållsfond		0	232 111
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-407 000	-134 889
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>534 823</b>	<b>837 606</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	18 617 435	19 042 809
Mark	Not 11	812 232	812 232
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>19 429 667</u>	<u>19 855 041</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	1 000	1 000
		<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 430 667</u>	<u>19 856 041</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	140	-200
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 505 759	1 380 309
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	28 449	36 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>171 378</u>	<u>171 337</u>
		2 705 726	1 588 310
Summa omsättningstillgångar		<u>2 705 726</u>	<u>1 588 310</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>22 136 393</b></u>	<u><b>21 444 351</b></u>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		901 100	901 100
Underhållsfond		3 863 589	3 456 589
		<u>4 764 689</u>	<u>4 357 689</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 334 684	3 769 190
Årets resultat		941 823	972 495
		<u>5 276 508</u>	<u>4 741 684</u>
Summa eget kapital		<u>10 041 197</u>	<u>9 099 373</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	8 501 850	9 061 078
		<u>8 501 850</u>	<u>9 061 078</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 827 220	2 506 180
Leverantörsskulder		78 969	176 508
Aktuell skatteskuld		0	180
Fond för inre underhåll		255 893	243 878
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 585	1 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	428 679	355 958
		<u>3 593 346</u>	<u>3 283 900</u>
Summa skulder		<u>12 095 196</u>	<u>12 344 978</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>22 136 393</b></u>	<u><b>21 444 351</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	941 823	972 495
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	425 374	310 906
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 367 197</u>	<u>1 283 401</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 034	-17 863
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-11 593	12 033
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 363 638</u>	<u>1 277 571</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-6 857 359
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-6 857 359</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-238 188	691 883
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-238 188</u>	<u>691 883</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 125 450</b>	<b>-4 887 905</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 380 309</b>	<b>6 268 214</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 505 759</b>	<b>1 380 309</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 1,59 %

#### 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 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 330 276	3 330 276
Hyror	128 420	126 180
Ovriga intäkter	8 613	4 899
Bruttoomsättning	<u>3 467 309</u>	<u>3 461 355</u>
Hyresbortfall	-7 110	-8 370
Avsatt till inre fond	-49 403	-49 403
	<b>3 410 796</b>	<b>3 403 582</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	13 960	0
	<b>13 960</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	258 884	137 150
Reparationer	146 534	145 235
El	126 321	127 985
Vatten	235 089	219 261
Sophämtning	142 764	124 914
Övriga avgifter	322 140	306 214
Förvaltningskostnader	198 912	197 317
Fastighetsavgift	156 959	156 959
Övriga driftskostnader	52 679	82 426
	<b>1 640 281</b>	<b>1 497 461</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	0	232 111
	<b>0</b>	<b>232 111</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	85 593	77 649
Vicevärdsarvode	14 575	14 520
Övriga arvoden	3 000	2 000
Revisorsarvode	6 714	6 449
Löner och andra ersättningar	21 064	60 116
Löneskatt	209	568
Pensionskostnader och förpliktelser	1 016	3 926
Sociala kostnader	32 087	43 360
	<b>164 258</b>	<b>208 587</b>
Föreningen har en anställd fastighetsskötare/trädgårdsarbetare.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	425 374	310 906
	<b>425 374</b>	<b>310 906</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	46 247	5 250
Ränteintäkter skattekonto	637	26
Ovriga finansiella intäkter	1 504	1 810
	<b>48 388</b>	<b>7 086</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	301 408	189 108
	<b>301 408</b>	<b>189 108</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	26 610 263	20 004 729
Årets nyanskaffning	0	6 891 009
Årets utrangering	0	-285 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>26 610 263</u>	<u>26 610 263</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 567 454	-7 542 023
Utrangering	0	285 475
Årets avskrivningar	-425 374	-310 906
Utgående avskrivningar	<u>-7 992 828</u>	<u>-7 567 454</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>18 617 435</b>	<b>19 042 809</b>
Taxeringsvärde för Klöver 3, Rapsen 1 och Vallen 1 i Nora. Värdeår 1979.		
Byggnad - bostäder småhus	<u>15 418 000</u>	<u>15 418 000</u>
	15 418 000	15 418 000
Mark - bostäder småhus	<u>5 510 000</u>	<u>5 510 000</u>
	5 510 000	5 510 000
Taxeringsvärde totalt	20 928 000	20 928 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>812 232</u>	<u>812 232</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>812 232</u>	<u>812 232</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>812 232</b>	<b>812 232</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>39 496</u>	<u>39 496</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>39 496</u>	<u>39 496</u>
Ingående avskrivningar	-39 496	-39 496
Utgående avskrivningar	<u>-39 496</u>	<u>-39 496</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Andel Fonus ekonomisk förening	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

## 2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31		2022-12-31		
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		140		-200	
		<b>140</b>		<b>-200</b>	
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran		3 454		0	
Skattekonto		24 995		20 614	
Övriga fordringar		0		16 250	
		<b>28 449</b>		<b>36 864</b>	
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	901 100	3 456 589	3 769 190	972 495
Omföring av årets resultat enligt årstämma				972 495	-972 495
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			407 000	-407 000	
Årets resultat					941 823
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>901 100</b>	<b>3 863 589</b>	<b>4 334 684</b>	<b>941 823</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	358495	1,55%	2024-03-30	2 617 720	28 688
Stadshypotek AB	431590	1,58%	2025-06-01	2 570 620	60 000
Stadshypotek AB	485674	1,37%	2026-04-30	1 218 750	37 500
Stadshypotek AB	583243	4,34%	2027-10-30	2 653 988	40 000
Stadshypotek AB	611724	4,10%	2028-03-30	2 267 992	72 000
				11 329 070	238 188
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>8 501 850</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					10 138 130
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar					15 835 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>					<b>15 835 000</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					238 188
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					2 589 032
					<b>2 827 220</b>
					<b>2 506 180</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter					603
Källskatt					1 773
Övriga kortfristiga skulder					209
					<b>2 585</b>
					<b>1 196</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter					288 740
Upplupna räntekostnader					21 980
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					117 959
					<b>428 679</b>
					<b>355 958</b>



**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Noter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Nora, 2024		
Digitalt signerad av		
..... Anders Lindell	..... Anders Westergren	..... Ann-Kristin Sjöström
..... Dan Andersson	..... Therese Thelin	..... Karin Weinacht
..... Tommy Björk	..... Erik Hellberg	
Vår revisionsberättelse har digitalt lämnats		
..... Sofia Frändberg	..... Simon Arnelund	
Av stämman vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Violen i Nora, org.nr. 777100-1034

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Violen i Nora för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering, 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 det avseendet.

### 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 Violen i Nora för räkenskapsåret 2023 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 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

Digitalt signerad av

Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Frändberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**THERESE THELIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 08:57:11



**DAN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:34:29



**TOMMY BJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 14:56:56



**KARIN WEINACHT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 14:23:46



**ANDERS WESTERGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 18:08:48



**ANN-KRISTIN SJÖSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 07:47:06



**ANDERS LINDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:44:20



**ERIK HELLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 12:24:28



**SOFIA FRÄNDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 19:12:58



**SIMON ARNELUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 07:19:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**SOFIA FRÄNDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 19:07:52

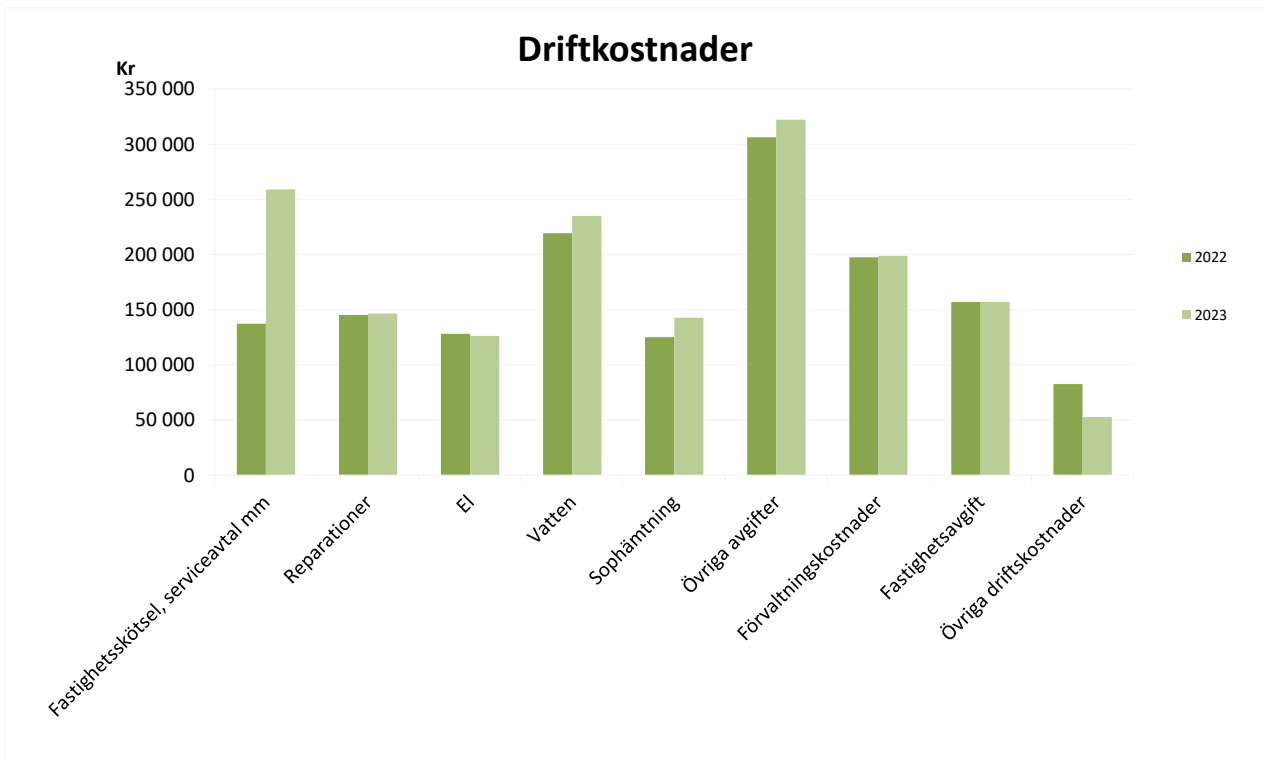
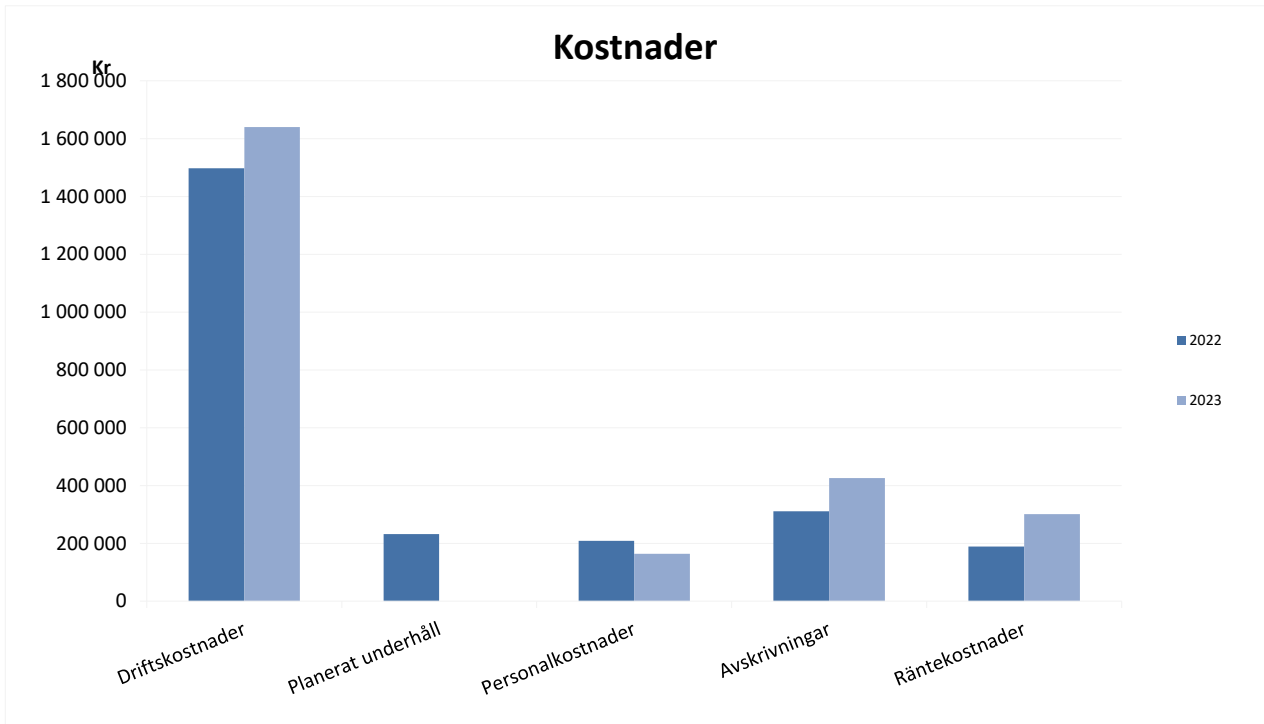


**SIMON ARNELUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 07:20:29







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Violen i Nora



266

KR/KVM

SPARANDE



2202

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



70

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



647

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> 266 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> 2202 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>  3%	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>  70 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> 647 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.



# Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Violen i Nora

År 2024-2028



## **HSB Certifiering verksamhetsplanering**

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	7
Uppföljning	8
Information till delägarna	9



## Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

## Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

### Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

### Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

### Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

## Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

\*I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år.

## Styrelsen beräknar kommande årsavgiftsförändringar

	2024	2025	2026	2027	2028
Avgiftsförändring	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

## Underlag för ekonomisk prognos

### Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan ”Planerat underhåll och nyinvesteringar”.)

### Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan ”Antagen kostnadsutveckling”.)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Mälardalarna har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

# Planerat underhåll och nyinvesteringar



## Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2024		
2025	Målning fasader, flyttas ev. fram beroende på det ekonomiska läget	3 974 000 kr
2026		
2027		
2028		

## Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

## Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.



# Antagen kostnadsutveckling



## Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2024	2025	2026	2027	2028
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

## Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2024	2025	2026	2027	2028
Hysesintäkter	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

## Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2024	2025	2026	2027	2028
Underkonto, Swedbank	2,93 %	2,93 %	2,93 %	2,93 %	2,93 %
Specialinlåning, HSB Mälardalarna	2,95 %	2,95 %	2,95 %	2,95 %	2,95 %

## Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

## Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)

## Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1979	58	5145,5 kvm	



## Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

## Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna\*

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

\*Första gången certifieringen behandlas på föreningsstämman betyder ett kryss i rutan att styrelsen förbinder sig att lämna föreskriven information.

# 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.