

## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Välljärnet i Västerås





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Välljärnet i Västerås med säte i Västerås org.nr. 778000-7469 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Västerås kommun:

| Fastighet         | Upplåts av      | Avgäldperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------|-----------------|--------------|-----------------|----------------------|
| Martinprocessen 6 | Västerås Kommun | 10 år        | 2028-10-01      | 1900                 |

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                    | Benämning                                    | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|--|--------------------------|
| 118                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)        | 9324                     |
| 2                        | lokaler (hyresrätt)                          | 37                       |
| 1                        | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)           | 795                      |
| 36                       | garageplatser (varav 8 st med elbilsladdare) | 432                      |
| 42                       | p-platser                                    | 0                        |
| 5                        | förråd                                       | 56                       |
| <b>Totalt 204 objekt</b> |  | <b>10644</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 62 st 2 rok, 34 st 3 rok, 10 st 4 rok, 9 st 5 rok, 2 st 6 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll                   |
|----------------------|------------------------|
| Lars Norlin          | Ordförande/sekreterare |
| Kjell Pettersson     | Ledamot                |
| Leif Kohlén          | Ledamot                |
| Britt-Marie Muhr     | Ledamot                |
| Mathias Asplund      | Ledamot                |
| Joel Sandberg        | Ledamot                |
| Jannus Gorczynski    | Suppleant              |
| Curt Lindgren        | Suppleant              |
| Emilia Gorczynski    | Suppleant              |
| Monica Pettersson    | Suppleant              |
| Maj-Britt Brunnsberg | Suppleant              |
| Petra Laini          | Suppleant              |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Britt-Marie Muhr samt suppleanterna Janusz Gorczynska, Monica Pettersson samt Curt Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lars Norlin, Kjell Pettersson, Leif Kohlén och Britt-Marie Muhr, två i förening.

Revisorer har varit: Lennart Pettersson med Jan Löfgren som suppleant valda av föreningen, samt som ordinarie extern revisor, Joakim Mattsson på BoRevision AB.

Valberedning har varit: Emilia Gorczynski (sammankallande) och Annemaj Tannergren, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Marcus Ekendahl, HSB Mälardalarna.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09 i samlingslokalen. På stämman deltog 35 st röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2023-11-29 i samlingslokalen. Frågan som behandlades var antagande av nya stadgar. På stämman deltog 24 st röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-31.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål                |
|-------|------------------------|
| 1998  | Balkonger              |
| 2002  | Tak                    |
| 2002  | Hissar                 |
| 2009  | Värmeväxlare           |
| 2009  | Fasad, takplåtar       |
| 2014  | Fönster                |
| 2016  | Hiss                   |
| 2017  | Lås/passersystem       |
| 2018  | Säkerhetsdörrar        |
| 2019  | Byte till ledbelysning |
| 2019  | Värmebalansering       |

Under året har föreningen slutfört uppbyggnaden av det nedbrunna garaget, utfört en helrenovering av bastun, bytt ut nyckelsystemet i garageportarna så det finns en huvudnyckel.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 (16) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124 (124).

Under året har ett medlemsmöte hållits 24 oktober.

Styrelsen har representerat föreningen i Företagar och fastighetsförening, Utveckla Bäckby.

Medlemmarna har fått månadsnytt samt aktuell information på anslagstavlan, på bokningsterminalen samt på föreningens hemsida.

Föreningen har en hemsida: [www.hsb.se/malardalarna/brf/valljarnet](http://www.hsb.se/malardalarna/brf/valljarnet) samt egen e-postadress: [styrelsen@valljarnet.se](mailto:styrelsen@valljarnet.se)



## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 227   | 241   | 253   | 236   | 238   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 019 | 2 057 | 2 096 | 2 134 | 2 173 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 100 | 3 144 | 3 188 | 3 232 | 3 276 |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 158   | 133   | 135   | 128   | 126   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 794   | 772   | 772   | 772   | 772   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91    | 89    | 90    | 91    | 91    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 732   | 722   | 720   | 711   | 713   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 7 752 | 7 666 | 7 632 | 7 553 | 7 580 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 797   | 1 357 | 1 090 | 906   | 791   |
| Soliditet, %                           | 49    | 47    | 46    | 43    | 44    |

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, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 3 953 939                  | 0  | 0                         | 3 953 939                  |
| Underhållsfond, kr                    | 4 441 723                  | 0  | -11 784                   | 4 429 939                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>8 395 662</b>           | <b>0</b>   | <b>-11 784</b>            | <b>8 383 878</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 11 828 536                 | 1 356 304  | 11 784                    | 13 196 624                 |
| Årets resultat, kr                    | 1 356 304                  | -1 356 304   | 796 855                   | 796 855                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>13 184 840</b>          | <b>0</b>   | <b>808 639</b>            | <b>13 993 479</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>21 580 502</b>          | <b>0</b>   | <b>796 855</b>            | <b>22 377 357</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 344 000 kr samt ianspråktagande skett med 355 784 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 | 13 184 840        |
| Årets resultat, kr                                  | 796 855           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -344 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 355 784           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>13 993 479</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>13 993 479</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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



| <b>Resultaträkning</b>   |       | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>   |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 7 751 524                        | 7 665 833                        |
| Ovriga rörelseintäkter   | Not 3 | 151 051                          | 0                                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>7 902 575</b>                 | <b>7 665 833</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader  | Not 4 | -5 077 419                       | -4 714 941                       |
| Planerat underhåll   | Not 5 | -355 784                         | 0                                |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 6 | -127 536                         | -124 768                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 7 | -1 261 257                       | -1 206 691                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-6 821 997</b>                | <b>-6 046 400</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>   |       | <b>1 080 577</b>                 | <b>1 619 434</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                      | Not 8 | 198 421                          | 24 585                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 9 | -482 143                         | -287 715                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-283 722</b>                  | <b>-263 130</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>  |       | <b>796 855</b>                   | <b>1 356 304</b>                 |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                                  |                                  |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -344 000                         | -249 000                         |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 355 784                          | 0                                |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | 11 784                           | -249 000                         |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>808 639</b>                   | <b>1 107 304</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 35 529 042        | 34 502 237               |
| Inventarier                                  | Not 11 0                 | 0                        |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | Not 12 0                 | 544 368                  |
|  | <u>35 529 041</u>        | <u>35 046 605</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |                          |                          |
| Långfristiga placeringar                     | Not 13 0                 | 2 000 000                |
|  | <u>0</u>                 | <u>2 000 000</u>         |
| Summa anläggningstillgångar                  | <u>35 529 041</u>        | <u>37 046 605</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     | Not 14 15 247            | 26 899                   |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank        | 9 265 977                | 7 862 346                |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 15 298 570           | 264 209                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 412 085                  | 408 176                  |
|  | <u>9 991 879</u>         | <u>8 561 630</u>         |
| Summa omsättningstillgångar                  | <u>9 991 879</u>         | <u>8 561 630</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b><u>45 520 920</u></b> | <b><u>45 608 235</u></b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2023-12-31</b>        | <b>2022-12-31</b>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Insatser                                     | 3 953 939                | 3 953 939                |
| Underhållsfond                               | 4 429 939                | 4 441 723                |
|  | <u>8 383 878</u>         | <u>8 395 662</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | 13 196 624               | 11 828 536               |
| Årets resultat                               | 796 855                  | 1 356 304                |
|  | <u>13 993 479</u>        | <u>13 184 840</u>        |
| Summa eget kapital                           | <u>22 377 357</u>        | <u>21 580 502</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 <u>16 654 780</u> | <u>17 214 600</u>        |
|  | 16 654 780               | 17 214 600               |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 18 4 834 820         | 4 684 820                |
| Leverantörsskulder                           | 265 643                  | 815 869                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 46 792            | 20 270                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 <u>1 341 529</u>  | <u>1 292 174</u>         |
|  | 6 488 783                | 6 813 133                |
| Summa skulder                                | <u>23 143 563</u>        | <u>24 027 733</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>45 520 920</u></b> | <b><u>45 608 235</u></b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 796 855           | 1 356 304         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar  | 1 261 257         | 1 206 691         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>2 058 112</u>  | <u>2 562 995</u>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -26 618           | -212 943          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | <u>-474 350</u>   | <u>638 280</u>    |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 557 144         | 2 988 332         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Pågående investering garage                              |                   | -544 368          |
| Investeringar i garage                                   | -1 666 763        |                   |
| Investeringar i laddstolpar                              | <u>-76 930</u>    | <u>0</u>          |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -1 743 693        | -544 368          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | <u>-409 820</u>   | <u>-409 820</u>   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -409 820          | -409 820          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-596 369</b>   | <b>2 034 144</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>9 862 346</b>  | <b>7 828 203</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>9 265 977</b>  | <b>9 862 347</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 2,05 %

#### 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.

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 24 635 221 kr. (24 635 221 kr)

#### Övrigt

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

| Noter  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter, värme och vatten ingår                            | 7 077 608                | 6 871 556                |
| Hyror, lokaler, p-platser och garage                           | 267 678                  | 261 938                  |
| Övriga avgifter, balkonger mm                                  | 321 932                  | 325 600                  |
| Övriga intäkter, mastintäkter och aimo park                    | 122 242                  | 228 935                  |
| Bruttoomsättning   | <u>7 789 460</u>         | <u>7 688 029</u>         |
| Hyesrabatter och övriga avdrag                                 | 0                        | -1 310                   |
| Hyesbortfall   | -37 936                  | -20 886                  |
|  | <b>7 751 524</b>         | <b>7 665 833</b>         |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                            |                          |                          |
| Försäkringsersättning  | 3 998                    | 0                        |
| Elstöd   | 147 053                  | 0                        |
|  | <b>151 051</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                             | 855 447                  | 850 859                  |
| Reparationer   | 468 502                  | 453 934                  |
| El   | 565 039                  | 421 273                  |
| Uppvärmning  | 857 225                  | 767 929                  |
| Vatten   | 256 843                  | 225 867                  |
| Sophämtning  | 228 799                  | 213 127                  |
| Övriga avgifter  | 332 782                  | 299 746                  |
| Förvaltningskostnader  | 489 728                  | 481 549                  |
| Tomträttsavgäld  | 719 452                  | 719 452                  |
| Fastighetsavgift   | 252 462                  | 244 202                  |
| Övriga driftskostnader   | 51 141                   | 37 003                   |
|  | <b>5 077 419</b>         | <b>4 714 941</b>         |
| <b>Not 5 Planerat underhåll</b>                                |                          |                          |
| Underhåll gemensamma utrymmen                                  | 184 079                  | 0                        |
| Underhåll huskropp utvändigt                                   | 66 308                   | 0                        |
| Underhåll enligt plan  | 105 398                  | 0                        |
|  | <b>355 784</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>                     |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>   |                          |                          |
| Styrelsearvode   | 80 025                   | 79 176                   |
| Övriga arvoden   | 33 850                   | 24 700                   |
| Revisorsarvode   | 2 100                    | 2 100                    |
| Löner och andra ersättningar                                   | 0                        | 7 750                    |
| Sociala kostnader  | 11 561                   | 11 042                   |
|  | <b>127 536</b>           | <b>124 768</b>           |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.           |                          |                          |
| <b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader  | 1 261 257                | 1 206 691                |
|  | <b>1 261 257</b>         | <b>1 206 691</b>         |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                          |                          |
| Ränteintäkter  | 195 108                  | 24 579                   |
| Ränteintäkter skattekonto                                      | 3 177                    | 0                        |
| Övriga finansiella intäkter                                    | 136                      | 6                        |
|  | <b>198 421</b>           | <b>24 585</b>            |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 482 143                  | 287 475                  |
| Övriga finansiella kostnader                                   | 0                        | 240                      |
|  | <b>482 143</b>           | <b>287 715</b>           |

| Noter  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10 Byggnader</b>  |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde   | 59 205 121        | 59 205 121        |
| Årets nyanskaffning  | 2 288 062         | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden   | 61 493 183        | 59 205 121        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar  | -24 702 884       | -23 496 193       |
| Årets avskrivningar  | -1 261 257        | -1 206 691        |
| Utgående avskrivningar   | -25 964 141       | -24 702 884       |
| <b>Bokfört värde</b>   | <b>35 529 042</b> | <b>34 502 237</b> |
| Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2028-09-30 |                   |                   |
| Taxeringsvärde för Martinprocessen 5 och 6 i Västerås. Värdeår 1980.                           |                   |                   |
| Byggnad - bostäder hyreshus  | 65 000 000        | 65 000 000        |
| Byggnad - lokaler  | 4 549 000         | 4 549 000         |
|  | 69 549 000        | 69 549 000        |
| Mark - bostäder hyreshus   | 18 600 000        | 18 600 000        |
| Mark - lokaler   | 1 947 000         | 1 947 000         |
|  | 20 547 000        | 20 547 000        |
| Taxeringsvärde totalt  | 90 096 000        | 90 096 000        |
| <b>Not 11 Inventarier</b>  |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde   | 617 418           | 617 418           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden   | 617 418           | 617 418           |
| Ingående avskrivningar   | -617 418          | -617 418          |
| Utgående avskrivningar   | -617 418          | -617 418          |
| <b>Bokfört värde</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde - garage  | 544 368           |                   |
| Årets investeringar - garage och laddstolpar   | 1 743 693         | 544 368           |
| Omklassificeringar   | -2 288 061        |                   |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden   | 0                 | 544 368           |
| <b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>   |                   |                   |
| HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-12-07, ränta 2 %                                | 0                 | 2 000 000         |
|  | <b>0</b>          | <b>2 000 000</b>  |



| Noter   | 2023-12-31           |                  | 2022-12-31             |                   |                         |
|---|----------------------|------------------|------------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>  |                      |                  |                        |                   |                         |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar  |                      | 15 247           |                        | 26 899            |                         |
|   |                      | <b>15 247</b>    |                        | <b>26 899</b>     |                         |
| <b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>  |                      |                  |                        |                   |                         |
| Aktuell skattefordran   |                      | 11 329           |                        | 19 589            |                         |
| Skattekonto   |                      | 248 776          |                        | 102 938           |                         |
| Övriga fordringar   |                      | 38 465           |                        | 141 682           |                         |
|   |                      | <b>298 570</b>   |                        | <b>264 209</b>    |                         |
| <b>Not 16 Eget kapital</b>  |                      |                  |                        |                   |                         |
|   | Medlems-<br>insatser | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat    |                         |
| Belopp vid årets ingång   | 3 953 939            | 4 441 723        | 11 828 536             | 1 356 304         |                         |
| Omföring av årets resultat enligt årstämma  |                      |                  | 1 356 304              | -1 356 304        |                         |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut  |                      | -355 784         | 355 784                |                   |                         |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan   |                      | 344 000          | -344 000               |                   |                         |
| Årets resultat  |                      |                  |                        | 796 855           |                         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>3 953 939</b>     | <b>4 429 939</b> | <b>13 196 624</b>      | <b>796 855</b>    |                         |
| <b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>  |                      |                  |                        |                   |                         |
| Låneinstitut  | Lånenummer           | Ränta            | Konv.datum             | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
| Stadshypotek AB   | 105774               | 0,76%            | 2024-03-30             | 4 575 000         | 150 000                 |
| Stadshypotek AB   | 225493               | 4,05%            | 2025-09-30             | 5 718 750         | 125 000                 |
| Stadshypotek AB   | 262437               | 3,69%            | 2026-03-30             | 4 275 000         | 60 000                  |
| Stadshypotek AB   | 59137                | 1,09%            | 2025-06-30             | 6 920 850         | 74 820                  |
|   |                      |                  |                        | 21 489 600        | 409 820                 |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>   |                      |                  |                        | <b>16 654 780</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 |                      |                  |                        |                   | 19 440 500              |
| <b>Ställda säkerheter</b>   |                      |                  |                        |                   |                         |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>  |                      |                  |                        |                   |                         |
| Fastighetsinteckningar  |                      |                  |                        | 36 011 000        | 36 011 000              |
| <i>varav frigjorda</i>  |                      |                  |                        | 6 305 000         | 6 305 000               |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>   |                      |                  |                        | <b>29 706 000</b> | <b>29 706 000</b>       |
| <b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>  |                      |                  |                        |                   |                         |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)   |                      |                  |                        | 409 820           | 409 820                 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)   |                      |                  |                        | 4 425 000         | 4 275 000               |
|   |                      |                  |                        | <b>4 834 820</b>  | <b>4 684 820</b>        |
| <b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>   |                      |                  |                        |                   |                         |
| Källskatt   |                      |                  |                        | 0                 | 720                     |
| Mervärdesskatt  |                      |                  |                        | 8 009             | 0                       |
| Övriga kortfristiga skulder   |                      |                  |                        | 38 783            | 19 550                  |
|   |                      |                  |                        | <b>46 792</b>     | <b>20 270</b>           |
| <b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>  |                      |                  |                        |                   |                         |
| Förutbetalda hyror och avgifter   |                      |                  |                        | 982 867           | 961 136                 |
| Upplupna räntekostnader   |                      |                  |                        | 5 795             | 5 985                   |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   |                      |                  |                        | 352 867           | 325 053                 |
|   |                      |                  |                        | <b>1 341 529</b>  | <b>1 292 174</b>        |
| <b>Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>   |                      |                  |                        |                   |                         |
| Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.   |                      |                  |                        |                   |                         |

**Noter** **2023-12-31** **2022-12-31**

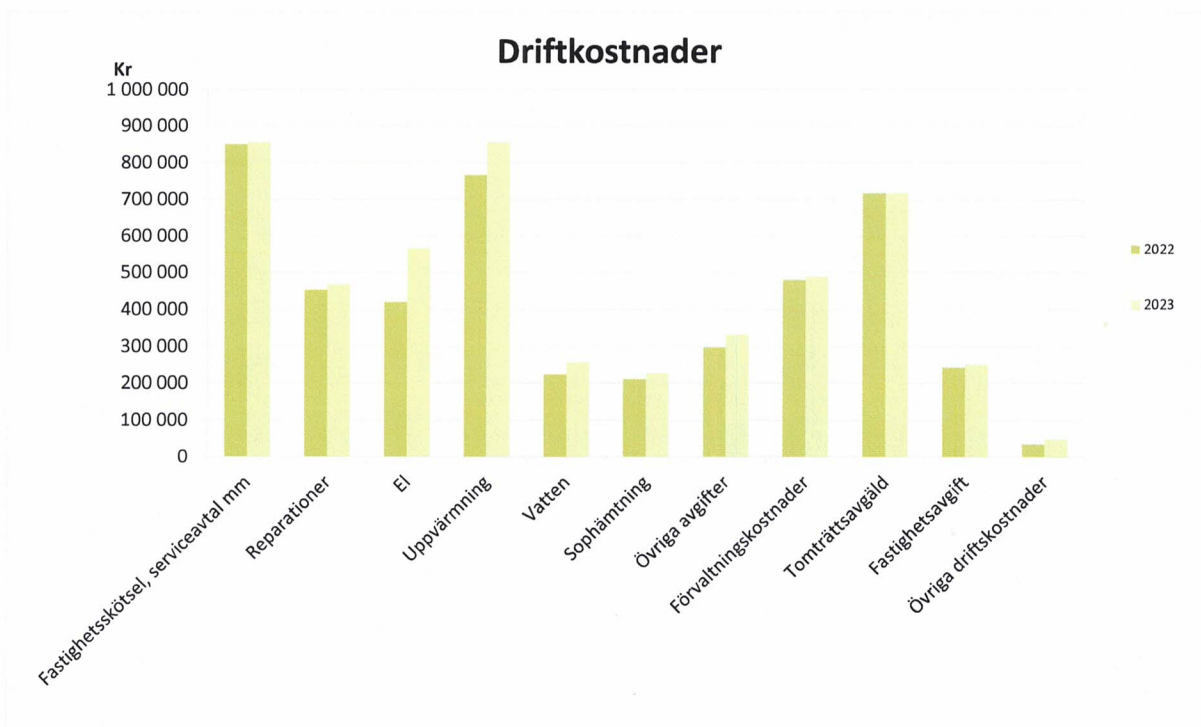
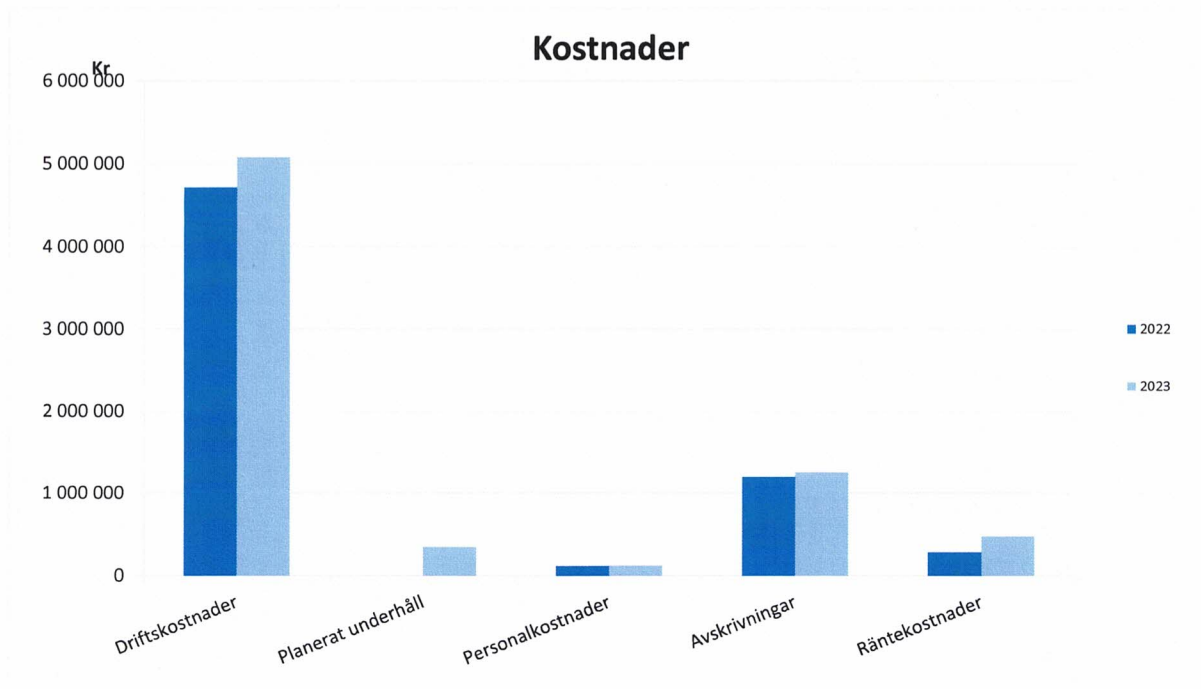
Västerås, 2024- -

.....  
Britt-Marie Muhr Joel Sandberg Kjell Pettersson

.....  
Lars Norlin Leif Kohlén Mathias Asplund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Lennart Pettersson Joakim Mattsson  
Av stämman vald revisor BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Välljärnet, org.nr. 778000-7469

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Välljärnet 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 revisionsred 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 revisorsred 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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 information 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 har 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Välljärnet 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Västerås den / 2024

.....  
Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Lennart Pettersson  
Av föreningen vald revisor





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Välljärnet i Västerås



227  
KR/KVM  
SPARANDE



2019  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



3%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



158  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD






Ja  
TOMTRÄTT



759  
KR/KVM  
ÅRSVIGT

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><br>227<br>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<br>4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm  |
|    | <b>Investeringsbehov</b><br><br>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><br>2019<br>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<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000–15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm   |
|    | <b>Räntekänslighet</b><br><br>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 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 %   |
|  | <b>Energikostnad</b><br><br>158<br>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><br>Ja                     | 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><br>759<br>kr/kvm         | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)   | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.  | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.   |



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Updaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.