



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Solbyn i Dalby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Solbyn i Dalby med säte i LUND org.nr. 716407-3350 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
1 Riddarsporren 10	1989-01-01	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 070
1	lokaler (hyresrätt)	176
52	parkeringsplatser, varav 17 i carport	0
Totalt 103 objekt		4 246

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 10 st 3 rok, 10 st 4 rok, 10 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Fogelberg	Ordförande, vald till 2024
Frida Jorup	Vice ordförande, vald till 2025
Barbro Behre	Sekreterare, vald till 2024
Jean-Marie Moreau	Ledamot, vald till 2024
Anna-Lena Johansson	Ledamot, vald till 2025
Mats Olsson	Ledamot, vald till 2025
Josefin Frank	Ledamot, vald till 2025
Vlora Dvorani	Ledamot, utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Johan Fogelberg, Barbro Behre och Jean-Marie Moreau.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Johan Fogelberg, Frida Jorup och Josefine Frank, två i förening.

Revisorer har varit Jan Petersson och Simon Bengtsson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Birthe Bruun (ordförande) och Erik Hansson, vald vid föreningsstämman.

Av föreninge anställd vicevärd har varit Georges Guedj.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-26, varvid 21 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman röstade för andra gången igenom förslaget att anta nya stadgar baserade på HSBs uppdaterade normalstadgar. Beslutet var enhälligt. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2024-02-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-03-31 av styrelsen tillsammans med vicevärd. Man konstaterade att förskolans arbetsrum var fräscht och inte behövdes målas om under 2024 som tidigare planerat.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

- Skånska Energi, Elnät
- Vattenfall, El (sol, vind, vatten) .
- Lindsells, Ventilationsservice
- VA-Syd, Vatten och avlopp
- Lunds Renhållningsverk, Renhållning
- Telia, Bredband och TV
- HSB Skåne, Ekonomisk förvaltning
- HSB Skåne, Underhållsplan

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av gemensamhetslokalens fasader, dörrar och fönster. Även verktygsbodarna målades
- Ny diskmaskin införskaffades till förskolans kök då den gamla gick sönder
- Injustering och reparation av ventilationssystemet i gemensamhetslokalerna
- En renovering utfördes av fogen mellan tvåornas växthus
- 7 st varmvattenberedare byttes
- Batteriet tillhörande solceller/elbilsladdning byttes mot ett nytt av märket Pylontech. Batteriet har extra kapacitet som kan användas för att stabilisera elnätet mot kompensation. Fakturerades i december 2023 men fakturan betalades i januari 2024

Tidigare utförda renoveringar:

- 2021: ommålning av alla huskroppar, alla fönster och dörrar, alla förråd samt garage och carport
- 2022: byte av alla värmeelement

Framtida underhåll:

- 2024: Rensning av ventilationskanaler (både från- och tilluft) i alla lägenheterna och gemensamhetslokalerna
- 2025: Spolning av dag- samt spillvattenledningar
- 2025 Ommålning invändigt av de flesta lokaler i gemensamhetslokalerna
- 2025 Byte av plastgolv i förskolans kök, wc och förråd

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har arbetat med att ta fram riktlinjer och blanketter då boende vill göra ombyggnader eller installera luftvärmepump/solceller.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	477	494	472	429	452
Skuldsättning, kr/kvm	5 952	6 085	6 220	6 347	6 488
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 210	6 348	6 489	6 621	6 769
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	68	78	57	52	47
Årsavgifter, kr/kvm	891	874	865	847	847
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	965	942	904	891	892
Nettoomsättning, tkr	4 017	3 913	3 819	3 773	3 755
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 040	1 063	-810	1 320	1 386
Soliditet, %	27	24	21	23	20

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 257 990	0	0	2 257 990
Underhållsfond, kr	4 429 287	0	1 139 659	5 568 946
S:a bundet eget kapital, kr	6 687 277	0	1 139 659	7 826 936
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	783 032	1 063 121	-1 139 659	706 494
Årets resultat, kr	1 063 122	-1 063 121	1 039 712	1 039 712
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 846 154	0	-99 947	1 746 206
S:a eget kapital, kr	8 533 431	0	1 039 712	9 573 142

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 740 000 kr samt ianspråktagande skett med 600 341 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	1 846 153
Årets resultat, kr	1 039 712
Reservation till underhållsfond, kr	-1 740 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	600 341
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 746 206

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 746 206
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 002 071	3 913 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 142	88 451
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 081 212	4 001 587
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 993 351	-1 938 231
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 881	-188 349
Personalkostnader	Not 6	-164 242	-190 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-385 364	-350 821
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 718 838	-2 668 162
RÖRELSERESULTAT		1 362 375	1 333 425
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		56 242	7 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 904	-277 612
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-322 662	-270 304
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 039 712	1 063 122
ÅRETS RESULTAT		1 039 712	1 063 122

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	30 337 715	30 723 079
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 337 715</u>	<u>30 723 079</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 338 215</u>	<u>30 723 579</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 899	2 977
Övriga fordringar	Not 10	154 432	98 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	50 967	44 059
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>207 298</u>	<u>145 146</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 100 000	1 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 100 000</u>	<u>1 100 000</u>
Kassa och bank	Not 13	3 988 529	3 051 614
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 988 529</u>	<u>3 051 614</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 295 827</u>	<u>4 296 760</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 634 042</u>	<u>35 020 339</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 257 990	2 257 990
Fond för yttre underhåll	5 568 946	4 429 287
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>7 826 936</u>	<u>6 687 277</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	706 494	783 032
Årets resultat	1 039 712	1 063 122
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 746 206</u>	<u>1 846 154</u>
Summa eget kapital	<u>9 573 142</u>	<u>8 533 431</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>18 961 250</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>18 961 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 312 500	5 911 750
Leverantörsskulder	219 360	51 193
Skatteskulder	74 043	108 599
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	35 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	458 686
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>7 099 650</u>	<u>6 562 409</u>
Summa skulder	<u>26 060 900</u>	<u>26 486 909</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>35 634 042</u>	<u>35 020 339</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 362 375	1 333 425
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	385 364	350 821
	<u>1 747 738</u>	<u>1 684 246</u>
Erhållen ränta	49 966	5 618
Erlagd ränta	-346 758	-263 452
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 450 946</u>	<u>1 426 412</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 074	-3 591
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	104 345	-254 454
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 549 217</u>	<u>1 168 368</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-562 500	-575 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-562 500</u>	<u>-575 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	986 717	593 368
Likvida medel vid årets början	4 227 297	3 633 929
Likvida medel vid årets slut	<u>5 214 014</u>	<u>4 227 297</u>
	986 717	593 368

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på solceller: 30 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 23 112 176 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	3 625 080	3 555 919
Hysesintäkt lokaler	227 580	199 680
Hysesintäkt garage och bilplatser	70 260	69 700
Hysesintäkt övrigt	13 206	10 700
Konsumtionsavgift el	60 820	69 428
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 125	7 709
	4 002 071	3 913 136

* = I årsavgiften ingår el, vatten, renhållning och förvaltning.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	2 813
Elstöd	62 763	0
Övrigt	16 379	85 638
	79 142	88 451

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-361 403	-291 540
El	-193 291	-224 157
Vatten	-123 241	-105 926
Renhållning	-63 790	-58 522
TV, bredband, iptelefoni	-129 940	-129 940
Serviceavtal	-51 750	0
Förvaltningskostnader	-104 588	-102 400
Försäkringar	-36 604	-34 346
Fastighetsskatt	-323 307	-307 990
Periodiskt underhåll	-600 341	-681 836
Övriga driftskostnader	-5 098	-1 574
	-1 993 351	-1 938 231
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll lokaler	0	-97 288
Underhåll installationer	0	-235 798
Underhåll övrigt: målningsarbete, varmvattenberedare	-600 341	-348 750
	-600 341	-681 836

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 800	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-29 186	-50 977
Kostnader överlåtelse och panter	-9 613	-13 934
Föreningsverksamhet	-438	0
Kontorsutrustning och -material	-1 324	0
Konsulter	-72 850	-95 438
Förbrukningsinventarier	-33 671	0
Medlemsavgifter HSB	-16 000	-16 000
	-175 881	-188 349

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-58 568	-82 105
Löner för anställda	-8 509	-7 940
Vicevärdsarvode	-70 909	-66 166
Övriga arvoden	-75	0
Övriga personalkostnader	-1 100	-1 800
Revisionsarvode	-1 410	-1 380
Sociala avgifter	-23 671	-31 370
	-164 242	-190 761
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-385 364	-350 821
	-385 364	-350 821

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 40 311 849 40 311 849

Ingående anskaffningsvärde mark 1 961 000 1 961 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 42 272 849 42 272 849**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -8 613 643 -8 262 822

Årets avskrivningar byggnader -385 364 -350 821

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -8 999 007 -8 613 643

Nedskrivning byggnader -2 936 127 -2 936 127

Utgående redovisat värde 30 337 715 30 723 079

Redovisade värden byggnader 28 376 715 28 762 079

Redovisade värden mark 1 961 000 1 961 000

Fastighetsbeteckning: Riddarsporren 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1988	24 990 000	15 930 000	40 920 000	40 920 000
Bostäder hyreshus		12 400 000	14 200 000	26 600 000	26 600 000
Lokaler		946 000	193 000	1 139 000	1 139 000
		38 336 000	30 323 000	68 659 000	68 659 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 38 921 000 38 921 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 38 921 000 38 921 000**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB 125 485 75 683

Skattekonto 28 947 22 427

154 432**98 110****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring 9 309 8 677

Förutbetald kabel-TV och bredband 32 485 32 485

Upplupna ränteintäkter 9 173 2 897

50 967**44 059**

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-13	1 100 000	1 100 000
			1 100 000	1 100 000

Not 13 KASSA OCH BANK

Sparbanken Skåne företagskonto		71 999	37 462
Sparbanken Skåne transaktionskonto		3 916 530	3 013 972
		3 988 529	3 051 434

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	0,98%	2024-02-14	5 862 500	150 000
Stadshypotek AB	0,55%	2025-01-30	7 012 250	150 000
Stadshypotek AB	1,22%	2026-01-30	7 049 750	150 000
Stadshypotek AB	3,68%	2027-01-30	5 349 250	150 000
			25 273 750	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 961 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld 450 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 862 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 312 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,50%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 273 750

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 063	1 875
Arbetsgivaravgifter	702	638
Medlemmars inre fond	23 600	23 600
Övriga kortfristiga skulder	8 696	0
	35 061	26 113

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	2 750	18 435
Upplupna sociala avgifter	1	4 707
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	42 553	48 816
Upplupna räntekostnader	53 571	21 425
Upplupen revision	11 875	10 075
Förutbetalda årsavgifter och hyror	347 936	361 296
	458 686	464 754

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

- Man beslutade att föra över 2 miljoner kronor från transaktionskontot till ett sparkonto med ränta hos Sparbanken Skåne.
- Två nya torkskåp införskaffades till tvättstugan. Ett konventionellt evakuerande skåp samt ett energisnålt skåp med värmepump, båda av märket Electrolux. De gamla skåpen hade gått långt över sin livslängd och ett var trasigt.
- En tillsyn gjordes av alla takfönster under 2023. Det konstaterades att 6 st fönster behövde bytas och arbetet utfördes sedan under våren 2024. De nya fönstren är, så som de tidigare, av märket Velux.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Johan Fogelberg.....
Frida Jorup.....
Barbro Behre.....
Jean-Marie Moreau.....
Anna-Lena Johansson.....
Josefin Frank.....
Mats Olsson.....
Vlora Dvorani

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

Simon Bengtsson
Revisor vald av föreningsstämman

Jan Petersson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solbyn i Dalby, org.nr. 716407-3350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solbyn i Dalby för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solbyn i Dalby för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Petersson
Av föreningen vald revisor

Simon Bengtsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOHAN FOGELBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:59:17



ANNA-LENA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:52:52



JOSEFIN FRANK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:44:17



BARBRO BEHRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:41:37



MATS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:32:07



FRIDA JORUP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:35:10



JEAN-MARIE MOREAU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:41:20



VLORA DVORANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:35:10



SIMON BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:10:00



JAN PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:14:33



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:37:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SIMON BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:11:13



JAN PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:13:29



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:37:23



Verksamhetsberättelse för Solbyn 2023

Lite mer om Solbyn

Historia och bakgrund

Brf Solbyn i Dalby är en ekoby som var en av Sveriges första. Idén att skapa ett bostadsområde där man värnar om miljö och gemenskap och tar ansvar tillsammans växte fram redan på 70-talet bland medlemmar i Vänskapens Hus i Lund. Efter en lång arbetsprocess kunde de första solbyborna flytta in i november 1987. Alla drömmar och mål gick inte att förverkliga den första tiden, men under åren har Solbyn flyttat fram sina positioner inom miljöområdet.

Bostadsområdet består av tio huslängor, byggda energieffektivt och med en tanke om bygemenskap. Solbyn ligger i vacker natur, i kanten av friluftsområdet Skrylle och på promenadavstånd från nationalparken Dalby Söderskog. Intill finns också friluftsbad och tennisbanor. I Dalby finns serviceanläggningar som affärer, bibliotek, apotek, gästgiveri och ytterligare sportanläggningar. Avståndet till Lunds centrum är 12 km och till Malmö ca. 25 km.

I Solbyn finns 50 lägenheter uppdelade på tjuugo tvåor och tio vardera av treor, fyror och femmor. I ett tjugotal av lägenheterna har man inrett ytterligare rum på vinden. Till varje lägenhet hör ett kallförråd. Det finns också en fristående byggnad, Solrosen, med gemensamma lokaler, tvättstuga, gästrum och bastu. Solbyn har mindre basket- och fotbollsplaner. En garagebyggnad med snickarverkstad finns. Parkeringsplatser kan hyras på parkeringen. Solbyn är i övrigt bilfritt område.

Odling

Intresset för trädgårdsodling är stort i Solbyn. Det finns ett område med odlingslotter där de som är intresserade kan odla egna grönsaker, och det finns också gott om fruktträd och bärbuskar. I anslutning till odlingsområdet finns redskapsbodar med gemensam utrustning. Odlingsområdet är inhägnat till skydd mot rådjur. Det finns också fyra jordkällare i Solbyn, där man kan förvara sina odlade grönsaker och frukter. Mitt i byn ligger en skogsträdgård där intresserade kan vara med och lära sig om denna odlingsform. Föreningen har en Kontikiugn för tillverkning av biokol. Boende eldar ris i ugnen och kolet används för jordförbättring.

Gemensamma lokaler

I det gemensamma huset Solrosen finns en stor sal som lämpar sig för kalas, fester, möten eller konferenser, ett mindre rum som kallas för musikrummet samt en tredje sal som kallas Kaféet. Stora salen och musikrummet nyttjas dagtid på vardagar av Solbyns enda hyresgäst, förskolan I Ur och Skur Solstrålen. Dessa lokaler kan användas av solbybor på kvällar och helger. Kaféet är däremot alltid tillgängligt för solbyborna. Här kan man ha studiecirklar, se film på stor duk, spela pingis eller bara mötas. Vicevärden har också sin arbetshörna här. Kaféet har ett fullutrustat kök. Gästrummet i byggnaden kan hyras av de boende. Bastu med duschrum respektive tvättstuga kan användas efter bokning.

Wi-Fi

Fibernät har installerats i Solbyn. I samtliga lägenheter och i de gemensamma lokalerna finns tillgång till snabbt trådlöst internet.

Organisation

Beslutande organ är styrelsen och föreningsstämman. Organ för information och diskussion är månadsmöten och husgruppsmöten. Arbetet i Solbyn utförs av alla medlemmar gemensamt och av ett större antal intressegrupper. Föreningen ingår i HSB som sköter mycket av administrationen.

Vicevärd

Solbyn har en deltidanställd vicevärd. Vicevärdens arbetsuppgifter är fördelade inom tre områden:

1. Administration med t.ex. arkivering och kontakt med försäkringsbolag,
2. Underhåll och reparationer där arbete med underhållsplanen, kontakt med hantverkare samt brandinspektion ingår
3. Ekonomi och fakturering som innebär attestering av fakturor och att sköta handkassan m.m.

Vicevärderna arbetar i kommunikation med styrelsen och deltar på styrelsemöten och månadsmöten.

Gemensamt ansvar

Livet i Solbyn bygger på att alla tar ansvar för det gemensamma. Vaktmästare eller trädgårdsmästare finns inte. Mycket av området skötsel ligger därför på invånarna. Solbyborna är engagerade i olika intressegrupper som organiserar arbetet på olika områden. Exempel på intressegrupper är Energigruppen och Verkstadsgruppen.

De boende i varje länga utgör en husgrupp, och husgrupperna turas om att varje månad ordna månadsmöte, samt att kolla att gemensamma lokaler är låsta på kvällen och att städa tvättstuga och bastu.

Markdagar och storstädning

Boende sköter om trädgården i direkt anslutning till sina lägenheter, och varje husgrupp ansvarar för skötsel av marken närmast längan med t.ex. gräsklippning. Större insatser görs på markdagarna som äger rum två gånger om året, i april och i september. Alla är då med och sköter om övriga gemensamma markområden. Två gånger om året är det också storstädning av gemensamma utrymmen.

Månadsmöte och husgruppsmöte

Månadsmötet äger rum andra söndagen i varje månad, och är en samling för alla solbybor. Ansvarig husgrupp utser ordförande, sekreterare och justerare samt ordnar fika. Under mötet ges information från styrelse, vicevärd och intressegrupper. Olika frågor diskuteras här. Mötet kan skicka vidare förslag till styrelsen för beslut.

Det hålls också husgruppsmöten ett par gånger om året, där styrelsen och representanter för varje husgrupp möts.

Solbybladet och digital kommunikation

Föreningen har en tidning, Solbybladet, som kommer ut varje månad i samband med månadsmötet. Digital kommunikation mellan solbyborna sker på en e-postlista. Dessutom har Solbyn en webbsida med särskild inloggning för solbybor där allmän information finns.

Systematiskt brandskyddsarbete

Brandtillsyn görs två gånger om året i alla gemensamma lokaler och batteri i brandvarnarna byts i samband med detta.

Energiprojekt

Det statliga organet RISE valde Solbyn för att bygga en testanläggning för solcellsdrivna laddstolpar. Det är ett forskningsprojekt kallat CAR. Solcellerna är kopplade till batterier och tolv platser är nu i bruk för laddning av elbilar och laddhybrider. CAR-projektet startade under 2018 och slutbesiktningen ägde rum i maj 2021. RISE har stått för finansiering och installation och Solbyn står för drift. Projektet är nu avslutat och ansvar för anläggningen har gått över till Solbyn. I samband med detta, har man installerat ett modernare batteri med planen att så småningom ingå i balansering av kraftnätet.

I övrigt har Solbyn solceller på förrådens tak, och fick 2017 HSB Skånes Hållbarhetsbidrag för detta. Genom solceller och andel i ett vindkraftverk producerar föreningen ungefär lika mycket el som går åt till den gemensamma förbrukningen.

Fester

Festgruppen är stolta och glada över att organisera festligheter för att främja gemenskap och som ett led i social hållbarhet.

Året skålades som vanligt in utanför Solrosen. I februari var det pubkväll med lekar för barn och vuxna. I mars var det en superfin poesiafton med avslutande gitarrspel och sång. Efter markdagen i april släppte vi loss och dansade till livemusik. Den sista festligheten var i slutet maj och bjöds på körquiz med Äventyrskvartetten och picknick i det gröna. Traditionsenligt midsommarfirande med dans och fika på ängen. Solbyns 35-årsjubileum var välbesökt och firades med bål, picknick, allsång. I kafét tog många del av artiklar och fotoalbum från invigningen och framåt. I november hölls en mycket givande och intressant föreläsning om Sveriges geologi och meteoritnedslag. Det gavs tillfälle att titta och känna på bergarter och mineraler i samband med fika och mingel. Ljusfest i december med julsånger utomhus och glögg i kafét. Traditionsenlig dans kring granen på julafton. Vällingklockan ringde in 2024.

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.