



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Muraren i Vännäsby
794000-0800

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Muraren i Vännäsby, 794000-0800 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1979 på fastigheten Garvaren 11 i Vännäsby som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Garverigränd 1-9 A-H (udda nummer) och Strandgatan 35 A-H i Vännäsby. Säte är Vännäs kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter	48	4 129
	48	4 129
Garageplatser	23	368
Bilplatser med motorvärmare.	22	
Parkeringsplatser	6	

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2014	Renovering av förråd, byte av utomhusbelysning till LED-belysning, byte av en del takfläktar, utförd OVK-kontroll, byte av ytterpanel samt komplettering av ventiler på gavlar på flerfamiljshus.
2015	Byte av tak på två av garagelängorna till flerfamiljshuset samt byte av entrétak på 9A.
2016	Byte av fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar och låssystem på hela området. Byte av tak på garagelängan vid Garverigränd 1. Inköp av LED-belysning till parhusens garage.
2017	Byte av staket mot Strandgatan, underhåll av och byte av sand i lekparken. Utförd obligatorisk ventilationskontroll, OVK, Fortsatt byte av hänggrännor. Byte av takluckor på samtliga flerfamiljshus samt byte av takfot på 1:an och byte av större delen av taket på 9:an
2019	Byte tak flerfamiljshus
2019	Byte tak garage parhus
2021	Byte av tak inklusive hänggrännor och stuprör på parhusen
2023	Byte av samtliga radiatormätare för fjärrvärme samt OVK (obligatorisk ventilationskontroll)



ers

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i augusti 2023, då det konstaterades behov av ommålning fasader.

De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhållsåtgärder.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 7 % fr.o.m. 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om höjning av årsavgifterna med 5%. Årsavgifterna har under räkenskapsåret uppgått till i genomsnitt 589 kr/n² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Signild Norrman
Doris Roslund
Malin Andersson
Håkan Sandström
Mikael Danielsson Sjöstam

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Linus Luuke
Lars Eriksson
Frida Sjöberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Doris Roslund och Malin Andersson samt för suppleant Linus Luuke.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Signild Norrman, Doris Roslund, Malin Andersson och Håkan Sandström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Åke Nilsson med Arkadius Vollny som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Rolf Johansson samt Barbro Granström där sammankallande har varit Rolf Johansson

Representanter i HSB Norrs fullmäktige

Föreningens fullmäktige representanter i HSB Norr har varit Signild Norrman samt Doris Roslund som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. Vid stämman deltog 24 medlemmar. Inga motioner var inkomna till stämman.

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-06-15 beslutades enhälligt att i första läsningen anta nya stadgar.



ers

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	vannas.net
Kabel-TV	vannas.net
Administration	HSB Norr
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Solör Bioenergi

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 68 (68) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 482	2 385	2 284	2 249	2 317
Resultat efter fin.poster i tkr	125	161	754	152	367
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	589	460	450	442	442
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	98				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	316	275	324	307	281
Energikostnad, kr/m2 totalyta	133				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 563	3 951	4 024	3 808	3 890
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 881				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,2	2	1,9	1,7	1,8
Räntekänslighet i %	7,9				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	319	326	380	380	364
Soliditet i %	22,3	21,6	20,8	18,7	17,9
Sparande, kr/m2 totalyta	134	201	283	135	167

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

lu

ers

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 023 434 kr. Föreningen amorterar 450 000 kr per år framöver, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 35 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 032 800	1 348 109	2 204 153	161 095
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-15			161 095	-161 095
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-25 037	25 037	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		110 000	-110 000	
Årets resultat				125 097
Vid årets slut	1 032 800	1 433 072	2 280 285	125 097

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp

2 280 285

Årets resultat

125 097

Totalt att disponera

2 405 382

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

2 405 382

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

ll

ers

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 481 876	2 385 131
Övriga rörelseintäkter	3	10 040	995
		<u>2 491 916</u>	<u>2 386 126</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 421 640	-1 135 195
Underhåll	5	-25 037	-219 613
Övriga externa kostnader	6	-26 775	-22 289
Personalkostnader	7	-111 570	-118 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-451 236	-451 236
		<u>-2 036 258</u>	<u>-1 946 409</u>
Rörelseresultat		455 658	439 717
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	21 219	5 152
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-351 780	-283 774
		<u>-330 561</u>	<u>-278 622</u>
Resultat efter finansiella poster		125 097	161 095
Resultat före skatt		125 097	161 095
Årets resultat	12	<u>125 097</u>	<u>161 095</u>

ll

ers

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,22	19 917 100	20 368 336
		19 917 100	20 368 336
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 917 600	20 368 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		232	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 105 537	787 090
Övriga fordringar	14	40 423	38 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 112	68 366
		1 222 304	894 369
<i>Kassa och bank</i>		701 094	680 778
Summa omsättningstillgångar		1 923 398	1 575 147
SUMMA TILLGÅNGAR		21 840 998	21 943 983



BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 032 800	1 032 800
Yttre underhållsfond	16	1 433 072	1 348 109
		<u>2 465 872</u>	<u>2 380 909</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 280 285	2 204 153
Årets resultat		125 097	161 095
		<u>2 405 382</u>	<u>2 365 248</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 871 254	4 746 157
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	11 873 434	14 004 343
		<u>11 873 434</u>	<u>14 004 343</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	4 150 000	2 310 591
Leverantörsskulder		148 689	128 576
Aktuell skatteskuld		24 176	13 336
Fond för inre underhåll	19	405 243	376 707
Övriga skulder	20	1 751	1 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	366 451	362 513
		<u>5 096 310</u>	<u>3 193 483</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 840 998	21 943 983



ers

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	455 658	439 717
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	451 235	451 236
	906 893	890 953
Erhållen ränta	21 219	5 152
Erlagd ränta	-348 411	-287 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	579 701	608 276
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 488	-12 749
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	60 049	66 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	630 262	662 245
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-291 500	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-291 500	-300 000
Årets kassaflöde	338 762	362 245
Likvida medel vid årets början	1 467 869	1 105 623
Likvida medel vid årets slut	1 806 631	1 467 868
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	701 094	680 778
Avräkning HSB Norr ek för	1 105 537	787 090
	1 806 631	1 467 868

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

uu

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,7% på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsvgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 8 979 839kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- 

ers

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	2 030 280	1 897 632
Hysesintäkter garage och p-plats	119 052	116 780
Intäkter värme	402 517	436 574
Intäkter el	-792	-1 592
Intäkter vatten	-	3 640
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 921	8 199
	2 557 978	2 461 233

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-76 102	-76 102
	2 481 876	2 385 131

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kallvatten, nätagift för bredband och kabel-TV. Varje bostadsrättsinnehavare har ett eget elavtal samt eget avtal för bredband, föreningen bekostar nätagiften för bredbandet.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus mm	10 040	995
	10 040	995

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	8 992	2 882
Snöröjning och halkbekämpning	112 688	72 813
Reparationer	223 492	91 267
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	38 323	34 839
Uppvärmning	463 258	386 403
Vatten	94 763	89 367
Renhållning	75 520	62 475
Förvaltningskostnader	134 598	133 328
Försäkring	68 366	63 541
Fastighetsskatt/avgift	81 112	77 752
Kommunikation och media		
Datakommunikation	57 600	57 600
Kabel-TV	62 927	62 927
	1 421 639	1 135 194

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll bostäder	-	169 613
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	50 000
Utfört underhåll garage och parkering	25 037	-
	25 037	219 613

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	-	648
Telefon och porto mm	3 184	1 909
Risk- och bankkostnader	-	275
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 600	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	21 991	19 457
	26 775	22 289

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	49 205	50 844
Vicevärd	42 156	42 156
Bilersättningar	275	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 100	3 100
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	1 200	3 515
Sociala kostnader	15 434	18 262
	111 570	118 077

Medelantal anställda -
Vicevärd har varit Torbjörn Norrman, Christina Viberg och Håkan Sandström

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	451 236	451 236
	451 236	451 236

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från bank	20 316	4 997
Övriga ränteintäkter	903	155
	21 219	5 152

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	351 780	283 774
	351 780	283 774

Not 11 Statlig inkomstskatt

	2023	2022
Outnyttjat underskott från tidigare år	-8 979 839	-8 979 839
Underlag för statlig inkomstskatt	-8 979 839	-8 979 839

Statlig inkomstskatt 20,6%

lu

ers

Not 12 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	125 097	161 095
Reservering till yttre underhållsfond	-110 000	-
Anspråktagande av yttre underhållsfond	25 037	219 613
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	40 134	380 708

Anspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	25 792 602	25 792 602
	<u>25 792 602</u>	<u>25 792 602</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 784 767	-5 333 531
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-451 234	-451 235
	<u>-6 236 001</u>	<u>-5 784 766</u>
Bokfört värde byggnader	19 556 601	20 007 836
Bokfört värde mark	360 499	360 500
	<u>19 917 100</u>	<u>20 368 336</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1979):	21 619 000	21 619 000
Taxeringsvärde mark:	5 167 000	5 167 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	800	790
Skattekonto	39 623	38 123
	<u>40 423</u>	<u>38 913</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	76 112	68 366
	<u>76 112</u>	<u>68 366</u>

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 348 109	1 567 721
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	110 000	-
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-25 037	-219 613
Fondbehållning vid årets slut	<u>1 433 072</u>	<u>1 348 108</u>

lu

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2027-06-01	3,26%	941 125	941 125
Stadshypotek	2027-09-30	4,10%	2 696 000	2 987 500
Stadshypotek	2028-03-30	3,76%	1 275 591	1 275 591
Stadshypotek	2027-10-30	4,47%	735 000	735 000
Stadshypotek	2024-03-01	1,67%	3 700 000	3 700 000
Stadshypotek	2026-10-30	1,63%	3 199 093	3 199 093
Stadshypotek	2026-04-30	1,14%	3 476 625	3 476 625
Totala skulder på bokslutsdagen			16 023 434	16 314 934
Nästa års amortering			-450 000	-300 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 800 000	-1 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 773 434	14 814 934
Totala skulder på bokslutsdagen			16 023 434	16 314 934
Avgår kortfristig del			-4 150 000	-2 310 591
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 873 434	14 004 343

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	450 000	300 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 700 000	2 010 591
	4 150 000	2 310 591

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	376 707	389 734
Årets avsättning	76 102	76 102
Uttag under året	-47 566	-89 129
Vid årets slut	405 243	376 707

Not 20 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	1 083	1 083
Upplupna arbetsgivaravgifter	368	677
Övriga kortfristiga skulder	300	-
	1 751	1 760

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda avgifter/hyror	205 406	219 168
Borevision	12 097	10 800
El	7 000	4 828
Fjärrvärme	83 172	78 084
Vatten	20 189	21 213
Renhållning	22 159	15 361
	366 451	362 513

lu

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>16 690 400</u>	<u>16 690 400</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	16 690 400	16 690 400
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

u

Underskrifter

2024- 04 01


Sigmund Norrman


Doris Roslund


Malin Andersson


Håkan Sandström


Mikael Danielsson Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 04-11


Åke Nilsson
Av föreningen vald revisor


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.