



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Klämmen i Ronneby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Klämman i Ronneby med säte i Karlshamn org.nr. 735600-0542 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ronneby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bredåkra 13:4		1961

#### Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	242
8	garageplatser	175
46	p-platser	0
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2575
<b>Totalt 100 objekt</b>		<b>2992</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 30 st 2 rok, 5 st 3 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Widell	Ordförande	2022-01-03	
Göran Widell	Ledamot	2022-01-01	2022-01-03
Bo Ottosson dödsbo	Ordförande	2022-01-01	2022-01-03
Solveig Sirholm	Ledamot	2022-01-01	
Göran Ohlsson	Ledamot, Utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Yngve Hansen	Ledamot	2022-06-22	
Carina Larsson	Ledamot	2022-01-01	
Carina Olsson	Ledamot	2022-01-01	2022-06-22
Joel Hansson	Ledamot	2022-06-22	
Joel Hansson	Suppleant	2022-01-01	2022-06-22
Henrik Karlsson	Suppleant	2022-06-22	
Oscar Olsson	Suppleant	2022-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Solveig Sirholm, Göran Widell, Carina Larsson, Oscar Olsson, Henrik Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Solveig Sirholm, Göran Widell, Joel Hansson, Rune Johansson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Eva Kjellberg med Sofia Håkansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Eva Kjellberg, Solveig Sirholm samt Sofia Håkansson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. På stämman deltog 11 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-16.

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

Årtal	Ändamål
1998	Byte av en del fönster, målning av balkonger
2001	Miljöhus, installation av bredband
2005	Byte av lägenhetsdörrar
2008	PCB (inget krav på åtgärder)
2009-2010	Stambyte och uppgradering av elen
2011	Balkonger putsning, lagning, målning
2012	Tak på hus A-B, nya krön, omläggning av telefoni, data och tv
2013	Paviljongen, uterum med tak, ny plattsättning
2014	Nya termostater
2015	Ny värmeanläggning
2017	Nya fönster och garageportar. Underhåll av fasad och garage
2018	Renovering balkongfasader. OVK, energideklaration, samt radonmätning
2019	Ändrat värmecentral efter eget behov. (Tidigare delade med Slättargården)
2020	Målat om trapphus, cykelrum och källarutrymme i hus A och B. Affärslokal, omklädningsrum och lagerutrymme, ny golvmatta och ommålning.
2021	Renoverat pizzeria. Helmålat, handikappvänlig, toalett, personalrum, el, värme, dörrar och golv.

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

Årtal	Ändamål
2023-2028	Takreparation

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	230	127	126	76	125
Skuldsättning, kr/kvm	1 395	1 438	1 480	1 517	1 560
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	157	157	146	147	133
Driftskostnad, kr/kvm	467	468	461	503	406
Årsavgifter, kr/kvm	700	700	700	700	674
Totala intäkter, kr/kvm	744	716	711	756	683
Nettoomsättning, tkr	2 010	2 015	2 002	2 001	1 922
Resultat efter finansiella poster, tkr	311	-247	-167	-58	-158
Soliditet, %	54	52	53	52	52

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	126 759	0	0	126 759
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 926 289	0	143 225	3 069 514
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 053 048</b>	<b>0</b>	<b>143 225</b>	<b>3 196 273</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 110 947	-246 724	-143 225	1 720 998
Årets resultat, kr	-246 724	246 724	311 342	311 342
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 864 223</b>	<b>0</b>	<b>168 117</b>	<b>2 032 340</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 917 271</b>	<b>0</b>	<b>311 342</b>	<b>5 228 613</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 267 000 kr samt ianspråktagande skett med 123 775 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	1 864 223
Årets resultat, kr	311 342
Reservation till underhållsfond, kr	-267 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	123 775
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 032 340</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 032 340</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 009 674	2 015 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 200	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 094 874</b>	<b>2 015 802</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 090 909	-1 318 534
Underhåll enligt plan	Not 5	-123 775	-392 152
Övriga externa kostnader	Not 6	-146 872	-144 680
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-168 444	-151 267
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-211 751	-211 751
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 741 750</b>	<b>-2 218 384</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>353 124</b>	<b>-202 582</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 034	2 008
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 816	-46 150
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-41 782</b>	<b>-44 142</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>311 342</b>	<b>-246 724</b>

**BALANSRÄKNING**

		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 926 755	8 138 506
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 926 755</u>	<u>8 138 506</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>7 927 255</u></b>	<b><u>8 139 006</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 148 937	808 856
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 730	1 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	72 139	68 833
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 227 806</u>	<u>879 386</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 740	1 568
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 740</u>	<u>1 568</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 729 546</u></b>	<b><u>1 380 954</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>9 656 801</u></b>	<b><u>9 519 960</u></b>



**BALANSRÄKNING**

	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	126 759	126 759	
Fond för yttre underhåll	3 069 514	2 926 289	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 196 273</b>	<b>3 053 048</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 720 998	2 110 947	
Årets resultat	311 342	-246 724	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 032 340</b>	<b>1 864 223</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 228 613</b>	<b>4 917 271</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 808 698	3 929 098
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 808 698</b>	<b>3 929 098</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		120 400	120 400
Medlemmarnas inre fond	Not 15	103 992	103 992
Leverantörsskulder		144 310	210 493
Aktuell skatteskuld	Not 16	741	6 408
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 824	6 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	245 223	225 678
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>619 490</b>	<b>673 590</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 428 188</b>	<b>4 602 688</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 656 801</b>	<b>9 519 960</b>	

## NOTER

---

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:  
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 20 - 120 år  
Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

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

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

#### Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

---

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 804 236	1 804 236
Årsavgifter lokaler	84 276	84 276
Årsavgiftsbortfall lokaler	-84 276	-84 276
Hysesintäkt lokaler	103 296	103 296
Hysesintäkt garage och bilplatser	92 675	95 050
Intäkt andrahandsupplåtelse	806	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 240	12 611
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 421	609
	<u>2 009 674</u>	<u>2 015 802</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	85 200	0
	<u>85 200</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-105 318	-114 649
El	-48 824	-41 044
Uppvärmning	-314 209	-321 956
Vatten	-79 696	-80 346
Renhållning	-34 363	-37 599
TV, bredband, iptelefoni	-172 152	-172 152
Serviceavtal	-69 491	-277 965
Förvaltningskostnader	-176 390	-190 823
Försäkringar	-33 199	-28 485
Fastighetsskatt	-51 341	-50 188
Övriga driftskostnader	-5 926	-3 327
	<u>-1 090 909</u>	<u>-1 318 534</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll lokaler	-68 171	-392 152
Underhåll övrigt	-55 604	0
	<u>-123 775</u>	<u>-392 152</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 190	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-96 611	-94 376
Kostnader andrahandsupplåtelse	-241	0
Kostnader överlåtelse och panter	-6 745	-12 615
Föreningsverksamhet	-4 179	-5 288
Kontorsutrustning och -material	-1 744	-454
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-462
Medlemsavgifter HSB	-20 280	-20 021
Stämma och styrelse	-4 882	-964
	<u>-146 872</u>	<u>-144 680</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-59 500	-53 000
Löner för anställda	0	-4 250
Vicevärdarvode	-61 200	-56 419
Övriga arvoden	-12 000	-6 500
Övriga personalkostnader	-4 217	-3 842
Revisionsarvode	-8 000	-8 000
Sociala avgifter	-23 526	-19 257
	<u>-168 444</u>	<u>-151 267</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-211 751	-211 751
	<u>-211 751</u>	<u>-211 751</u>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 177 444	12 177 444
Ingående anskaffningsvärde mark	140 000	140 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 317 444</b>	<b>12 317 444</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-4 178 938	-3 967 187
Årets avskrivningar byggnader	-211 751	-211 751
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 390 689</b>	<b>-4 178 938</b>

**Utgående redovisat värde**

7 926 755 8 138 506

Redovisade värden byggnader	7 786 755	7 998 506
Redovisade värden mark	140 000	140 000

**Fastighetsbeteckning:** Bredåkra 13:4

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1961	12 000 000	2 897 000	14 897 000	13 536 000
Lokaler		483 000	182 000	665 000	958 000
		<b>12 483 000</b>	<b>3 079 000</b>	<b>15 562 000</b>	<b>14 494 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	4 527 000	4 527 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 527 000</b>	<b>4 527 000</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	6 730	1 697
	<b>6 730</b>	<b>1 697</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	34 719	33 199
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 346	14 346
Upplupna ränteintäkter	1 008	1 008
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 066	20 280
	<b>72 139</b>	<b>68 833</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum	2022-12-31	2021-12-31
Placering HSB 6 mån	0,60%	2023-03-01	500 000	500 000
			<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,19%	2023-12-30	530 000	24 000
Stadshypotek AB		1,11%	2023-03-01	3 399 098	96 400
				<b>3 929 098</b>	<b>120 400</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 808 698**

Nästa års amortering av långfristig skuld 120 400

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **120 400**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,12%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 481 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 327 098

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	103 992	103 992
	<b>103 992</b>	<b>103 992</b>

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	741	-412
Slutskatteskuld föregående år	0	6 820
	<b>741</b>	<b>6 408</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	2 511	2 480
Personalens källskatt	1 622	2 782
Arbetsgivaravgifter	691	1 357
	<b>4 824</b>	<b>6 619</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	52 118	52 784
Upplupna räntekostnader	3 144	3 233
Upplupen revision	11 440	10 250
Förutbetalda årsavgifter och hyror	178 521	159 411
	<u>245 223</u>	<u>225 678</u>

Kallinge 2023- -

.....  
Carina Larsson

.....  
Göran Widell

.....  
Göran Ohlsson

.....  
Joel Hansson

.....  
Solveig Sirholm

.....  
Yngve Hansen

.....  
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....  
Eva Kjellberg  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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