



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Renen i Motala



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Renen i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0260 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Motala kommun:

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Renen 24-26 | 1956-03-28    | 1956                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Östergötland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 43                      | garageplatser                         | 0                        |
| 6                       | p-platser                             | 0                        |
| 46                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 216                    |
| <b>Totalt 95 objekt</b> |                                       | <b>4 216</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok, 34 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn            | Roll       | Fr.o.m.    |
|-----------------|------------|------------|
| Zandra Ejvegård | Ordförande | 2023-12-21 |
| Hans Isacsson   | Ledamot    | 2024-09-26 |
| Lotta Karlsten  | Ledamot    | 2022-12-14 |
| My Andersson    | Ledamot    | 2024-07-05 |
| Erik Beijer     | Ledamot    | 2024-07-05 |





I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Zandra Ejvegård pga flytt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lotta Karlsten och Zandra Ejvegård.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Robin Petersson (sammankallande) och Karl-Johan Fritshammar, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-04.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-03-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +25% per 2025-01-01 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 i samband med genomgången av underhållsplanen.

Årsavgiften förändrades fr.o.m 2024-03-01 med +8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Föreningen har under året blivit medlemmar i HSB och antagit HSB:s normalstadgar.

Åtgärder:

- Föreningstelefon är införd
- Träden på baksidan är fällda och stubbfräsning är utförd
- I pannrummet lagades en öppning där det snöade och blåste in kallt
- Ett gammalt rör från taket till källaren plomberades då man endast hade kapat röret och satt för en spånskiva. När snön smälte och rann ner så läckte det in i källargången
- I två garagelängor har rör sprängts när det har fyst. Plomberat/lagat av Bravida
- HSB har löst tillfälliga värmeproblem i lägenheter som felanmält (främst i hus 59 och 61)
- Automatiska värmeinställningar är gjorda på värmen i Undercentralen
- Avlopp är filmade i två lägenheter inför att skapa en helhetsbild om kommande åtgärder
- HSB har smörjt lås när nycklar fastnat eller inte går att vrida om (efter felanmälan från boende)
- HSB har kommit ut och bytt låskolven på ytterdörrar när låsen ej fungerat utan man bara kunnat snurra runt nyckeln
- Motala kommun har bytt alla vattenavläsare till digitala så de läses av remote
- En grävling hittades avliden under en altan i hus 57

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

- Beslut har tagits att byta värmesystem i föreningen (sker under 2025)
- En lägenhet har under Q4 2024 fått nytt värmesystem via vattenfyllda radiatorer

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

| Årtal   | Åtgärd                                                                                       |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025    | Byta värmesystem i samtliga lägenheter inom föreningen                                       |
| 2025-26 | Beroende på radonmätningen så kan det behövas åtgärder för ventilationssystem i lägenheterna |
| 2027-28 | Avloppssystemet kommer behövas göras åtgärd på                                               |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022   | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------|-------|-------|--------|------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 55    | 22    | 122    | 0    | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 940   | 955   | 969    | 0    | 0    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 940   | 955   | 969    | 0    | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 2     | 2      | 0    | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 232   | 207   | 191    | 0    | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 623   | 581   | 568    | 0    | 0    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94    | 94    | 89     | 0    | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 661   | 619   | 636    | 0    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 782 | 2 610 | 2 512  | 0    | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -166  | -218  | -1 421 | 0    | 0    |
| Soliditet, %                           | -48   | -40   | -29    | 0    | 0    |

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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 47 504 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår 55 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 25% från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 266 715                    | 0                                                                      | 0                         | 266 715                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 605 073                    | 0                                                                      | -66 626                   | 538 447                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>871 788</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>-66 626</b>            | <b>805 162</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 928 209                 | -217 759                                                               | 66 626                    | -2 079 341                 |
| Årets resultat, kr                    | -217 759                   | 217 759                                                                | -166 345                  | -166 345                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 145 968</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-99 719</b>            | <b>-2 245 686</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>-1 274 180</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-166 345</b>           | <b>-1 440 524</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 116 000 kr samt ianspråktagande skett med 182 626 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 | -2 145 967        |
| Årets resultat, kr                                  | -166 345          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -116 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 182 626           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-2 245 686</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>-2 245 686</b> |

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 782 195         | 2 605 347         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 3 505             | 4 615             |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 785 700</b>  | <b>2 609 962</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 457 918        | -2 319 058        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -45 562           | -40 767           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -72 281           | -106 494          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -213 701          | -213 699          |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 789 463</b> | <b>-2 680 019</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-3 763</b>     | <b>-70 057</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 12 284            | 6 338             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -174 866          | -154 040          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-162 582</b>   | <b>-147 702</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-166 345</b>   | <b>-217 759</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-166 345</b>   | <b>-217 759</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-166 345</b>   | <b>-217 759</b>   |





BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                  |                  |
|----------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 2 070 351        | 2 281 602        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 10 | 1 640            | 4 090            |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 64 869           | 0                |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>2 136 860</b> | <b>2 285 692</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>2 136 860</b> | <b>2 285 692</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                  |                  |
| Kundfordringar                               |        | 23 907           | 34 443           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 466 099          | 496 375          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 93 021           | 90 659           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>583 027</b>   | <b>621 477</b>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | 300 000          | 300 000          |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>300 000</b>   | <b>300 000</b>   |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>883 027</b>   | <b>921 477</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>3 019 887</b> | <b>3 207 169</b> |



## BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

## Bundet eget kapital

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemsinsatser                  | 266 715        | 266 715        |
| Fond för yttre underhåll         | 538 447        | 605 073        |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>805 162</b> | <b>871 788</b> |

## Ansamlad förlust

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat           | -2 079 341        | -1 928 209        |
| Årets resultat                | -166 345          | -217 759          |
| <b>Summa Ansamlad förlust</b> | <b>-2 245 686</b> | <b>-2 145 967</b> |

## Summa Eget kapital

**-1 440 524 -1 274 179**

## Skulder

## Långfristiga skulder

|                                                 |        |                  |                  |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 2 281 340        | 2 315 060        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>2 281 340</b> | <b>2 315 060</b> |

## Kortfristiga skulder

|                                                 |        |                  |                  |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 1 682 470        | 1 712 470        |
| Leverantörsskulder                              |        | 197 475          | 170 083          |
| Skatteskulder                                   | Not 16 | 30 879           | 80 844           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 268 247          | 202 891          |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>2 179 071</b> | <b>2 166 288</b> |

## Summa Skulder

**4 460 411 4 481 348**

## Summa Eget kapital och skulder

**3 019 887 3 207 169**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                                     |                |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                |                |
| Rörelseresultat                                                                     | -3 763         | -70 057        |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                |                |
| Avskrivningar                                                                       | 213 701        | 213 699        |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>213 701</b> | <b>213 699</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 12 458         | 6 338          |
| Erlagd ränta                                                                        | -174 892       | -152 890       |
| Övriga poster                                                                       | 0              | -1 150         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>47 504</b>  | <b>-4 060</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                |                |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -22 635        | 9 931          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 42 809         | 43 092         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>20 174</b>  | <b>53 023</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>67 678</b>  | <b>48 963</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                |                |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -64 869        | 0              |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-64 869</b> | <b>0</b>       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                |                |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -63 720        | -58 270        |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-63 720</b> | <b>-58 270</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-60 911</b> | <b>-9 307</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>795 792</b> | <b>805 099</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>734 881</b> | <b>795 792</b> |





**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

**Redovisningsvaluta**

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).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10-20 år.  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5-20 år.   |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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 | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                                      |                          |                          |
|       | Årsavgifter, i avgiften ingår värme, vatten, tv och bredband | 2 625 802                | 2 449 544                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser                           | 143 170                  | 153 230                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                                    | 300                      | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                                      | 12 923                   | 2 573                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                                | <b>2 782 195</b>         | <b>2 605 347</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                                 | <b>2 782 195</b>         | <b>2 605 347</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                                |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                                      | 3 125                    | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                                    | 380                      | 4 615                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>                          | <b>3 505</b>             | <b>4 615</b>             |
| Not 4 | Driftskostnader                                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                                       |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter              | -298 476                 | -263 590                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                                      | -2 392                   | -46 629                  |
|       | Reparationer                                                 | -85 538                  | -187 248                 |
|       | Planerat underhåll                                           | -182 626                 | -94 927                  |
|       | Försäkringsskador                                            | -26 875                  | 0                        |
|       | EI                                                           | -59 193                  | -95 199                  |
|       | Uppvärmning                                                  | -771 315                 | -635 410                 |
|       | Vatten                                                       | -148 706                 | -142 253                 |
|       | Sophämtning                                                  | -112 644                 | -107 496                 |
|       | Fastighetsförsäkring                                         | -127 414                 | -201 809                 |
|       | Kabel-TV och bredband                                        | -159 756                 | -155 664                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift                         | -334 215                 | -300 832                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                                  | -148 708                 | -88 000                  |
|       | Övriga driftkostnader                                        | -60                      | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                                 | <b>-2 457 918</b>        | <b>-2 319 058</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -5 638                   | -835                     |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -14 416                  | -1 530                   |
|       | Extern revision                                                                          | -18 875                  | -16 250                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -2 613                   | -5 765                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -4 020                   | -16 387                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-45 562</b>           | <b>-40 767</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -55 000                  | -66 000                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | 0                        | -23 700                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -17 281                  | -16 794                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-72 281</b>           | <b>-106 494</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -186 855                 | -186 855                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -24 396                  | -24 396                  |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -2 450                   | -2 448                   |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-213 701</b>          | <b>-213 699</b>          |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                                                       | 11 647                   | 6 338                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 637                      | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>12 284</b>            | <b>6 338</b>             |



| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 6 694 847         | 6 694 847         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 96 700            | 96 700            |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 244 000           | 244 000           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>7 035 547</b>  | <b>7 035 547</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -4 753 945        | -4 542 694        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -211 251          | -211 251          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-4 965 196</b> | <b>-4 753 945</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>2 070 351</b>  | <b>2 281 602</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 24 768 000        | 23 912 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 19 794 000        | 16 199 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 0                 | 0                 |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 0                 | 0                 |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>44 562 000</b> | <b>40 111 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 4 379 000         | 4 379 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                 | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>4 379 000</b>  | <b>4 379 000</b>  |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 233 102           | 233 102           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>233 102</b>    | <b>233 102</b>    |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -229 012          | -226 564          |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -2 450            | -2 448            |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-231 462</b>   | <b>-229 012</b>   |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>1 640</b>      | <b>4 090</b>      |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                   |                   |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 0                 | 0                 |
|        | Årets investeringar                                                   | 64 869            | 0                 |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | 0                 | 0                 |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>64 869</b>     | <b>0</b>          |

Pågående arbete avser byte av värmesystem, beräknas klart under 2025



**Not 12      Övriga kortfristiga fordringar      2024-12-31      2023-12-31***Övriga fordringar*

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkningskonto HSB            | 434 881        | 495 792        |
| Övriga fordringar              | 31 218         | 583            |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>466 099</b> | <b>496 375</b> |

**Not 13      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter      2024-12-31      2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 801           | 975           |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 92 220        | 89 684        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>93 021</b> | <b>90 659</b> |

**Not 14      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Lämförsäkringar     | 3,88%            | 2025-03-27        | 500 000          | 0                           |
| Lämförsäkringar     | 3,38%            | 2025-03-27        | 1 133 750        | 15 000                      |
| Lämförsäkringar     | 4,19%            | 2026-12-31        | 897 560          | 18 720                      |
| Lämförsäkringar     | 4,39%            | 2027-09-30        | 1 432 500        | 30 000                      |
|                     |                  |                   | <b>3 963 810</b> | <b>63 720</b>               |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 2 281 340 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 48 720    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 1 633 750 |
| Kortfristig del                                           | 1 682 470 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 63 720    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 254 880   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,99%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

**Not 15      Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut      2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Lämförsäkringar     | 3,88%            | 2025-03-27        | 500 000          | 0                           |
| Lämförsäkringar     | 3,38%            | 2025-03-27        | 1 133 750        | 15 000                      |
| Lämförsäkringar     | 4,19%            | 2026-12-31        | 897 560          | 18 720                      |
| Lämförsäkringar     | 4,39%            | 2027-09-30        | 1 432 500        | 30 000                      |
|                     |                  |                   | <b>3 963 810</b> | <b>63 720</b>               |

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 48 720    |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 1 633 750 |
| Kortfristig del                           | 1 682 470 |

| Not 16 | Skatteskulder                                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Skatteskulder</i>                                      |                |                |
|        | Skatteskulder                                             | 30 879         | 80 844         |
|        | <i>Summa Skatteskulder</i>                                | <b>30 879</b>  | <b>80 844</b>  |
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 254 474        | 189 592        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 0              | 26             |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 13 773         | 13 273         |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>268 247</b> | <b>202 891</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Renen i Motala, org.nr. 724000-0260

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Renen i Motala för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.





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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Renen i Motala för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Motala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Renen i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ZANDRA EJVEGÅRD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:41:14



**HANS ISACSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:54:59



**ERIK BEIJER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:31:17



**LOTTA KARLSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 06:50:25



**MY ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:21:05



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:59:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Renen i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:00:48



# 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.

## 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 står något i årsredovisningen.