



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Österport 1 i Örebro



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Österport 1 med säte i Örebro org.nr. 769628-9631 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Gaslyktan 4            | 2018-01-01    | 2020                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                       | lokaler (hyresrätt)                   | 919                      |
| 73                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4540                     |
| <b>Totalt 74 objekt</b> |                                       | <b>5459</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1.5 rok, 18 st 2 rok, 19 st 3 rok, 1 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                         | Roll        | Fr.o.m.    |
|------------------------------|-------------|------------|
| Mikael Andersson             | Ordförande  | 2022-07-05 |
| Ann-Louise Linnea Gustafsson | Ledamot     | 2023-07-07 |
| AnnSofie Gustavsson          | Ledamot     | 2022-07-05 |
| Eva Rosengren                | Ledamot     | 2022-07-05 |
| Elisabet Hedenborg           | Suppleant   | 2022-07-05 |
| Annika Gardhorn              | HSB-ledamot | 2024-01-04 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Rosengren och Elisabeth Hedenborg.



Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten. Utöver dessa möten har styrelsen haft möte med förskolan, möte inför eventuellt bildande av samfällighet samt möte med byggfirma.

Firman tecknas av Ann-Louise Linnea Gustafsson, AnnSofie Gustavsson, Mikael Andersson och Eva Rosengren.

Revisor har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mikael Andersson (sammankallande) samt AnnSofie Gustavsson.

Föreningen blev fullvärdig HSB-förening under senhösten 2023.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-23 i matsalen på Internationella Engelska skolan i Örebro. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Föreningen höll extrastämma 2023-09-23 på Terrassen Österport 1 med anledning av beslut 2 av 2 att anta HSB normalstadgar samt bli fullvärdig medlem i HSB. 22 medlemmar deltog.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-09-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad. Under 2023 villkorsändrades ett av lånen vilket innebar en räntehöjning. En mindre avgiftshöjning gjordes därför under hösten 2023. Vid budgetöversynen för 2024 tog styrelsen beslut om ännu en höjning från 1 januari 2024 baserat på budgetförslaget. Alla kostnader ökar och ytterligare lån ska villkorsändras kommande år vilket gör att avgiftshöjningar kan bli aktuella.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. En underhållsplan kommer att tas fram under 2024.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes den 2022-12-06.

Under året har brytskydd monterats på ytterdörrarna för att motverka inbrott.

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 15 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

Informationsblad har delats ut i postfack eller satts upp i trapphus. En facebookgrupp för kommunikation har skapats. Medlemmarna fick information innan stämma samt föreningsstämma. Information har även delgivits på arbetsdag.

Under 2023 bytte föreningen fastighetsförvaltare. Från 1 september har HSB Mälardalarna ansvar för fastighetsskötsel och lokalvård.

Föreningen har egen hemsida: [www.hsb.se/malardalarna/brf/Osterport-1/](http://www.hsb.se/malardalarna/brf/Osterport-1/) (sidan är under uppbyggnad då vi fick tillgång till den först i slutet på 2023)

Föreningen har egen e-postadress: [brfosterport1@outlook.com](mailto:brfosterport1@outlook.com)

Under året har föreningen anordnat en städdag med korv och bröd, samt fika och mingel i samband med extrastämman.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023   | 2022   | 2021   | 2020*  |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 378    | 311    | 294    | 97     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 13 665 | 13 788 | 13 929 | 14 105 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 16 431 | 16 579 | 16 748 | 16 960 |
| Räntekänslighet, %                     | 32     | 34     | 34     | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 155    | 151    | 179    | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 535    | 513    | 496    | 0      |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 46     | 50     | 54     | 47     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 968    | 853    | 766    | 279    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 143  | 4 657  | 4 458  | 2 132  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -438   | -875   | -957   | -323   |
| Soliditet, %                           | 67     | 67     | 67     | 62     |

\*Eftersom år 2021 var det första verksamhetsåret med fulldtäckta intäkter och kostnader så har vissa nyckeltal för år 2020 valts bort då de annars kan ge missvisande information.

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.

#### Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

## 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               | 157 680 000                | 0                                                                      | 0                         | 157 680 000                |
| Underhållsfond, kr                    | 424 000                    | 0                                                                      | 234 000                   | 658 000                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>158 104 000</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>234 000</b>            | <b>158 338 000</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 815 240                 | -874 500                                                               | -234 000                  | -2 923 741                 |
| Årets resultat, kr                    | -874 500                   | 874 500                                                                | -438 405                  | -438 405                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 689 740</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-672 405</b>           | <b>-3 362 146</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>155 414 260</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-438 405</b>           | <b>154 975 854</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -2 689 741        |
| Årets resultat, kr                                  | -438 405          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -234 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-3 362 146</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>-3 362 146</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                         |       | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 5 143 094                        | 4 657 233                        |
| Ovriga rörelseintäkter                                         | Not 3 | 143 848                          | 0                                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>5 286 942</b>                 | <b>4 657 233</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                                | Not 4 | -2 089 160                       | -2 140 265                       |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 5 | -60 172                          | -65 710                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 6 | -2 646 671                       | -2 569 956                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-4 796 003</b>                | <b>-4 775 931</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>490 939</b>                   | <b>-118 698</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                      | Not 7 | 79 444                           | 6 170                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 8 | -1 008 787                       | -761 972                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-929 343</b>                  | <b>-755 802</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>-438 405</b>                  | <b>-874 500</b>                  |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                                  |                                  |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -234 000                         | -234 000                         |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 0                                | 0                                |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | -234 000                         | -234 000                         |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>-672 405</b>                  | <b>-1 108 500</b>                |

| Balansräkning                                |        | 2023-12-31                | 2022-12-31                |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader                                    | Not 9  | 171 136 831               | 173 753 660               |
| Mark                                         | Not 10 | 55 000 000                | 55 000 000                |
| Inventarier                                  | Not 11 | 59 748                    | 89 590                    |
|                                              |        | <u>226 196 579</u>        | <u>228 843 250</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>226 196 579</u>        | <u>228 843 250</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     | Not 12 | 104 674                   | 2 274                     |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank        |        | 3 633 339                 | 2 301 762                 |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 119 268                   | 101 519                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | <u>234 123</u>            | <u>293 083</u>            |
|                                              |        | 4 091 404                 | 2 698 639                 |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 0                         | 35 570                    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>4 091 404</u>          | <u>2 734 208</u>          |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>230 287 982</u></b> | <b><u>231 577 458</u></b> |

| Balansräkning                                |        | 2023-12-31                | 2022-12-31                |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder                     |        |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 15 |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                           |                           |
| Insatser                                     |        | 157 680 000               | 157 680 000               |
| Underhållsfond                               |        | 658 000                   | 424 000                   |
|                                              |        | <u>158 338 000</u>        | <u>158 104 000</u>        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                           |                           |
| Balanserat resultat                          |        | -2 923 741                | -1 815 240                |
| Årets resultat                               |        | -438 405                  | -874 500                  |
|                                              |        | <u>-3 362 146</u>         | <u>-2 689 741</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>154 975 854</u>        | <u>155 414 259</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 49 669 875                | 49 342 500                |
|                                              |        | <u>49 669 875</u>         | <u>49 342 500</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 | 24 924 850                | 25 925 000                |
| Leverantörsskulder                           |        | 157 928                   | 177 590                   |
| Aktuell skatteskuld                          |        | 1 269                     | 188 750                   |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 172 222                   | 124 126                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 385 984                   | 405 233                   |
|                                              |        | <u>25 642 253</u>         | <u>26 820 699</u>         |
| Summa skulder                                |        | <u>75 312 128</u>         | <u>76 163 199</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>230 287 982</u></b> | <b><u>231 577 458</u></b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | -438 405          | -874 500          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 2 646 671         | 2 569 956         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 208 266         | 1 695 456         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -61 188           | 133 400           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -178 296          | -380 923          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 968 782         | 1 447 933         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | 0                 | 0                 |
| Investeringar i maskiner/inventarier                     | 0                 | -37 544           |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                 | -37 544           |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -672 775          | -770 000          |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                | 0                 | 0                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -672 775          | -770 000          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>1 296 007</b>  | <b>640 389</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>2 337 332</b>  | <b>1 696 944</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>3 633 339</b>  | <b>2 337 332</b>  |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,46 %

Inventarier 20 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

#### Övrigt

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

#### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

| Noter                                                                | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                                         |                          |                          |
| Årsavgifter (vatten, värme, bredband, bredbandstelefon och TV ingår) | 2 347 631                | 2 232 516                |
| Hyrer                                                                | 2 199 480                | 1 984 136                |
| Övriga avgifter                                                      | 441 885                  | 301 237                  |
| Övriga intäkter                                                      | 154 098                  | 139 344                  |
|                                                                      | <u>5 143 094</u>         | <u>4 657 233</u>         |
|                                                                      | <b>5 143 094</b>         | <b>4 657 233</b>         |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                                  |                          |                          |
| Elstöd                                                               | 143 848                  | 0                        |
|                                                                      | <u>143 848</u>           | <u>0</u>                 |
|                                                                      | <b>143 848</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                                         |                          |                          |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                                   | 327 066                  | 439 705                  |
| Reparationer                                                         | 47 156                   | 26 989                   |
| El                                                                   | 359 431                  | 346 560                  |
| Uppvärmning                                                          | 354 153                  | 338 732                  |
| Vatten                                                               | 131 255                  | 139 773                  |
| Sophämtning                                                          | 257 713                  | 234 413                  |
| Övriga avgifter                                                      | 241 583                  | 248 916                  |
| Förvaltningskostnader                                                | 141 710                  | 164 035                  |
| Fastighetsavgift                                                     | 188 750                  | 162 813                  |
| Övriga driftskostnader                                               | 40 344                   | 38 330                   |
|                                                                      | <u>2 089 160</u>         | <u>2 140 265</u>         |
|                                                                      | <b>2 089 160</b>         | <b>2 140 265</b>         |
| <b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>                           |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                               |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                       | 43 000                   | 50 000                   |
| Övriga arvoden                                                       | 2 786                    | 0                        |
| Sociala kostnader                                                    | 14 386                   | 15 710                   |
|                                                                      | <u>60 172</u>            | <u>65 710</u>            |
|                                                                      | <b>60 172</b>            | <b>65 710</b>            |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.                 |                          |                          |
| <b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>       |                          |                          |
| Byggnader                                                            | 2 616 829                | 2 539 860                |
| Inventarier                                                          | 29 842                   | 30 096                   |
|                                                                      | <u>2 646 671</u>         | <u>2 569 956</u>         |
|                                                                      | <b>2 646 671</b>         | <b>2 569 956</b>         |
| <b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>               |                          |                          |
| Ränteintäkter                                                        | 78 800                   | 6 077                    |
| Ränteintäkter skattekonto                                            | 642                      | 31                       |
| Övriga finansiella intäkter                                          | 2                        | 62                       |
|                                                                      | <u>79 444</u>            | <u>6 170</u>             |
|                                                                      | <b>79 444</b>            | <b>6 170</b>             |
| <b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>              |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                                  | 1 018 003                | 731 960                  |
| Räntekostnader kortfristiga skulder                                  | 4 180                    | 1 701                    |
| Övriga finansiella kostnader                                         | -13 396                  | 28 311                   |
|                                                                      | <u>1 008 787</u>         | <u>761 972</u>           |
|                                                                      | <b>1 008 787</b>         | <b>761 972</b>           |

| Noter                                                  | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 9 Byggnader</b>                                 |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 179 680 000        | 179 680 000        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden               | 179 680 000        | 179 680 000        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                    | -5 926 340         | -3 386 480         |
| Årets avskrivningar                                    | -2 616 829         | -2 539 860         |
| Utgående avskrivningar                                 | -8 543 169         | -5 926 340         |
| <b>Bokfört värde</b>                                   | <b>171 136 831</b> | <b>173 753 660</b> |
| Taxeringsvärde för Gaslyktan 4 i Örebro. Värdeår 2020. |                    |                    |
| Byggnad - bostäder hyreshus                            | 110 000 000        | 110 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                      | 17 000 000         | 17 000 000         |
|                                                        | 127 000 000        | 127 000 000        |
| Mark - bostäder hyreshus                               | 27 000 000         | 27 000 000         |
| Mark - lokaler                                         | 1 875 000          | 1 875 000          |
|                                                        | 28 875 000         | 28 875 000         |
| Taxeringsvärde totalt                                  | 155 875 000        | 155 875 000        |
| <b>Not 10 Mark</b>                                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 55 000 000         | 55 000 000         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden               | 55 000 000         | 55 000 000         |
| <b>Bokfört värde</b>                                   | <b>55 000 000</b>  | <b>55 000 000</b>  |
| <b>Not 11 Inventarier</b>                              |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 150 480            | 112 936            |
| Årets investeringar                                    | 0                  | 37 544             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden               | 150 480            | 150 480            |
| Ingående avskrivningar                                 | -60 890            | -30 794            |
| Årets avskrivningar                                    | -29 842            | -30 096            |
| Utgående avskrivningar                                 | -90 732            | -60 890            |
| <b>Bokfört värde</b>                                   | <b>59 748</b>      | <b>89 590</b>      |

| Noter                                                                                                                                                                 |                    | 2023-12-31       | 2022-12-31             |                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>                                                                                                                |                    |                  |                        |                   |                         |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                                                                                                              |                    | 118 254          | 2 274                  |                   |                         |
| Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar                                                                                                                            |                    | -13 580          | 0                      |                   |                         |
|                                                                                                                                                                       |                    | <b>104 674</b>   | <b>2 274</b>           |                   |                         |
| <b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                                          |                    |                  |                        |                   |                         |
| Skattekonto                                                                                                                                                           |                    | 108 928          | 2 071                  |                   |                         |
| Övriga fordringar                                                                                                                                                     |                    | 10 340           | 99 448                 |                   |                         |
|                                                                                                                                                                       |                    | <b>119 268</b>   | <b>101 519</b>         |                   |                         |
| <b>Not 14 Kassa och bank</b>                                                                                                                                          |                    |                  |                        |                   |                         |
| Bankkonto                                                                                                                                                             |                    | 0                | 35 570                 |                   |                         |
|                                                                                                                                                                       |                    | <b>0</b>         | <b>35 570</b>          |                   |                         |
| <b>Not 15 Eget kapital</b>                                                                                                                                            |                    |                  |                        |                   |                         |
|                                                                                                                                                                       | Insatser           | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat    |                         |
| Belopp vid årets ingång                                                                                                                                               | 157 680 000        | 424 000          | -1 815 240             | -874 500          |                         |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma                                                                                                                           |                    |                  | -874 500               | 874 500           |                         |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut                                                                                                                            |                    | 0                | 0                      |                   |                         |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan                                                                                                                         |                    | 234 000          | -234 000               |                   |                         |
| Årets resultat                                                                                                                                                        |                    |                  |                        | -438 405          |                         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                                                                                                                          | <b>157 680 000</b> | <b>658 000</b>   | <b>-2 923 741</b>      | <b>-438 405</b>   |                         |
| <b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                |                    |                  |                        |                   |                         |
| Låneinstitut                                                                                                                                                          | Lånenummer         | Ränta            | Konv.datum             | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 447564             | 0,95%            | 2024-09-01             | 24 671 250        | 255 000                 |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 447565             | 1,04%            | 2025-09-01             | 24 735 000        | 127 500                 |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 635794             | 4,43%            | 2026-09-01             | 25 188 475        | 126 100                 |
|                                                                                                                                                                       |                    |                  |                        | 74 594 725        | 508 600                 |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                                                                                                                 |                    |                  |                        | <b>49 669 875</b> |                         |
| Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till |                    |                  |                        |                   | 72 051 725              |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                             |                    |                  |                        |                   |                         |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.                                                                                             |                    |                  |                        |                   |                         |
| Fastighetsinteckningar                                                                                                                                                |                    |                  |                        |                   | 163 000 000             |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                                                                                       |                    |                  |                        |                   | <b>163 000 000</b>      |
| <b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                |                    |                  |                        |                   |                         |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)                                                                                               |                    |                  |                        | 508 600           | 770 000                 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)                                                                                                       |                    |                  |                        | 24 416 250        | 25 155 000              |
|                                                                                                                                                                       |                    |                  |                        | <b>24 924 850</b> | <b>25 925 000</b>       |
| <b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>                                                                                                                             |                    |                  |                        |                   |                         |
| Mervärdesskatt                                                                                                                                                        |                    |                  |                        | 172 222           | 124 126                 |
|                                                                                                                                                                       |                    |                  |                        | <b>172 222</b>    | <b>124 126</b>          |
| <b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                                            |                    |                  |                        |                   |                         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                       |                    |                  |                        | 260 996           | 192 472                 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                   |                    |                  |                        | 124 988           | 212 761                 |
|                                                                                                                                                                       |                    |                  |                        | <b>385 984</b>    | <b>405 233</b>          |

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Annika Gardhorn

Ann-Louise Linnea Gustafsson

AnnSofie Gustavsson

Mikael Andersson

Eva Rosengren

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Theodor Lönnman

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Österport 1 i Örebro, org.nr. 769628-9631

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Österport 1 i Örebro för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 Österport 1 i Örebro för räkenskapsåret 2023 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Österport 1 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 11:17:07



**ANNSOFIE GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:33:43



**EVA ROSENGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:23:31



**ANN-LOUISE LINNEA GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 14:17:22



**ANNIKA GARDHORN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 19:06:06



**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 19:56:49



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Österport 1 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

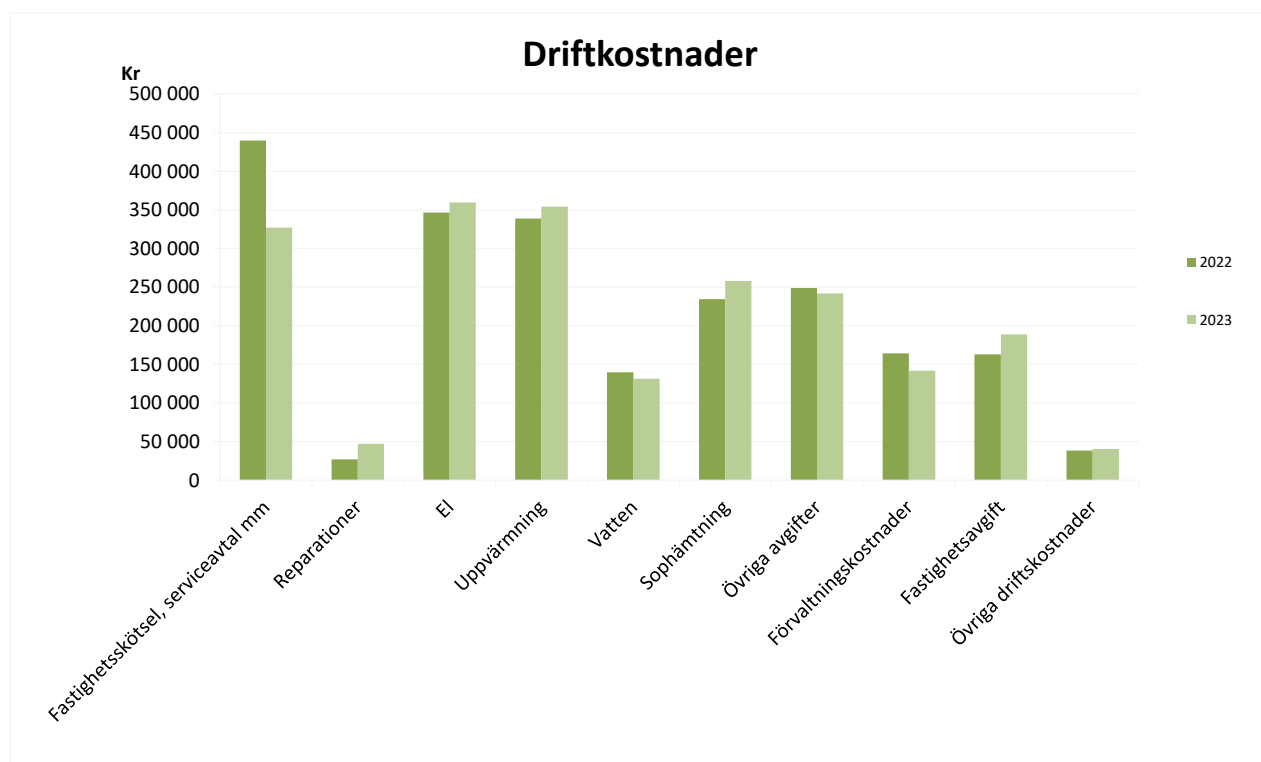
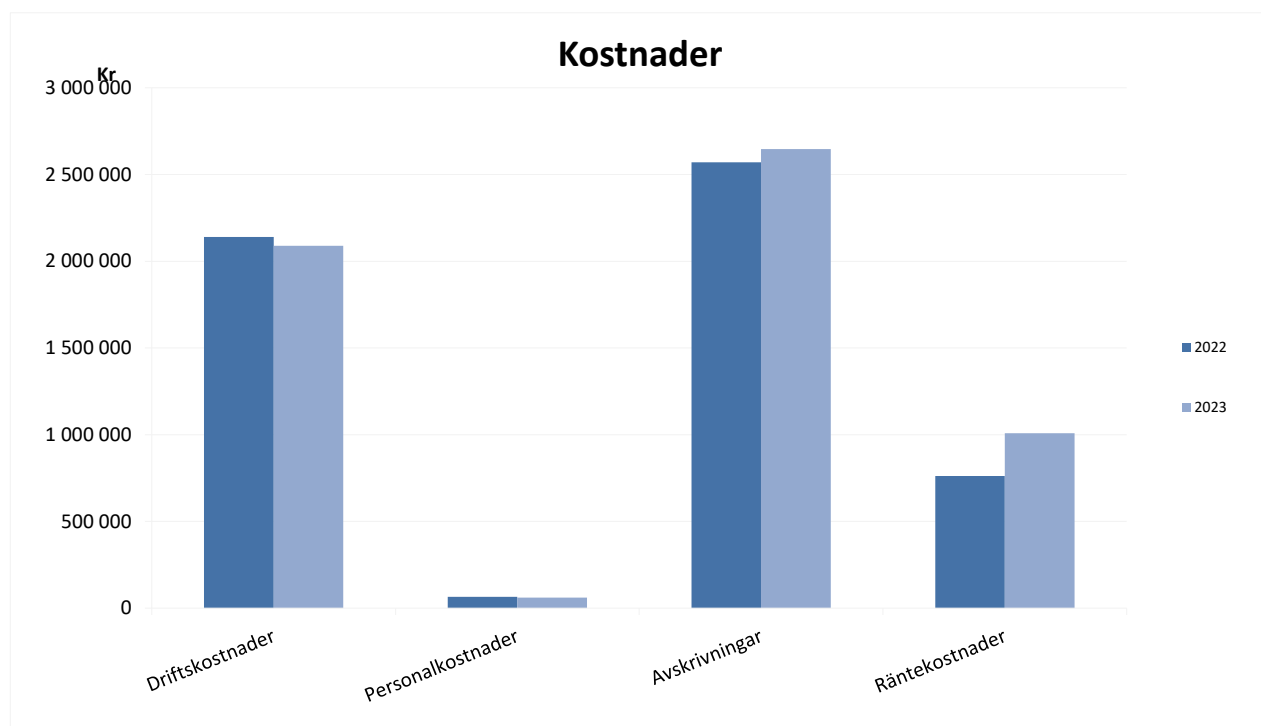
**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 19:59:05



HSB – där möjligheterna bor





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Österport 1 i Örebro



405

KR/KVM

SPARANDE



13665

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



32%

RÄNTEKÄNSLIGHET



155

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



517

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

**[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)**

|                                                                                     | NYCKELTAL                                 | DEFINITION                                                                                                                                        | VARFÖR?                                                                                                                                                                                                                                 | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Sparande</b><br>405<br>kr/kvm          | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)                         | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.                                                                                                                                                    | 5 = > 250 kr/kvm<br>4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm                                                                                                                                                      |
|    | <b>Investeringsbehov</b><br><br>kr/kvm    | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov. | Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. |
|    | <b>Skuldsättning</b><br>13665<br>kr/kvm   | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)                                                                                  | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.                                                                                | 5 = < 2 000 kr/kvm<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000–15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm                                                                                                                                     |
|   | <b>Räntekänslighet</b><br><br>32%         | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna                                             | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.                                                                                | 5 = < 4 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 %                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>Energikostnad</b><br><br>155<br>kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)                                                                     | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.                                                                                                                                                           | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.                                                                                                    |
|  | <b>Tomträtt</b><br>Nej                    | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)                                                | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.                                                                                                                                                            | Ja eller nej                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <b>Årsavgift</b><br>517<br>kr/kvm         | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)                                                                                         | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.  | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.                                                                                                                                                                                                               |

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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