



ÅRSREDOVISNING 2023

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening

Lunden i Örebro

KALLELSE ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Lunden, kallar härmed till ordinarie föreningsstämma

Föreningsstämman kommer utöver ordinarie dagordningspunkter att behandla styrelsens förslag till stadgeändring. Styrelsen föreslår stämman att anta HSBs normalstadgar 2023. Beslut ett av två.

OBS! Motion med på dagordningen.

Dag Tisdag 28 maj 2024

Tid 19:00

Plats Brf Tågets samlingslokal Dolomiten på Dolomitvägen 60A

Föreningen bjuder på smörgåstårter. Se separat inbjudan.

Välkommen!

Styrelsen

Jag / Vi vill ha fika med smörgåstårta på Brf Lundens årsstämma

Namn: _____

Adress:

Mandelstensvägen _____

Antal personer: _____

Jag / Vi har specialkost/äter inte detta: _____

Antal personer med specialkosten ovan: _____



Detta är endast en exempelbild – allergier osv tas hänsyn till om du anmäler det.

Lämnas i Torpets brevlåda senast 21 maj! Notera att detta inte är en anmälan för att delta på stämman, för det krävs ingen anmälan. Detta gäller endast de som vill äta smörgåstårta.



HSB – där möjligheterna bor

DAGORDNING ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma
(En fullmäktige för varje påbörjat 600-tal medlemmar i föreningen)
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Styrelsens förslag till stadgeändring. Styrelsen föreslår stämman att anta HSBs normalstadgar 2023. Beslut 1 av 2. (De nya stadgarna bifogas kallelsen)
 - b) Motion gällande cykelförråd
25. föreningsstämmans avslutande

HSB MÄLARDALARNA EK FÖR

BORLÄNGE: Box 258, 781 23 Borlänge Besök: Sveagatan 5 | VÄSTERÅS: Box 307, 721 07 Västerås Besök: Tallmätargatan 9 |
ÖREBRO: Box 393, 701 47 Örebro Besök: Osmundgatan 12 | www.hsb.se/malardalarna | 07info@hsb.se | Tel: 010-303 27 00
Reg.nr: HSB-222 Rev: 2019-07-04



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lunden i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1203 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenkolet 1	1975-01-01	1975
Stenkolet 2	1975-01-01	1975
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
208	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 412
181	garageplatser	0
48	p-platser	0
Totalt 437 objekt		16 412

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 124 st 3 rok, 36 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annie Einarsrud	Ordförande	2018-06-01	
Monika Fritz	Ledamot	2015-03-13	
Lillemor Sjölund	Ledamot	2019-05-27	
Gunilla Hasslund	Ledamot	2023-06-26	2024-05-28
Helen Rabogliatti	Ledamot	2018-06-01	
Tommy Hagsten	HSB-ledamot	2018-06-01	
Deivid Fontoura Nogueira	Ledamot	2018-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lillemor Sjölund, Monika Fritz, Helen Rabogliatti och Deivid Fontoura Nogueira. Gunilla Hasslund har valt att avsluta sin mandatperiod tidigare och avgår efter årsstämman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Utöver dessa möten har styrelsen haft ett budgetmöte och två kontraktsmöten med HSB.

Firman tecknas av Monika Fritz, Helen Rabogliatti, Deivid Fontoura Nogueira och Annie Einarsrud.

Revisorer har varit: Örjan Brus vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: vakant

Annie Einarsrud utsågs att representera föreningen vid HSB Mälardalarnas föreningsstämma, Gunilla Hasslund valdes till suppleant.

Föreningen har vicevärds- och förvaltaravtal med HSB Förvaltning i Mälardalarna. Förvaltare har varit Per-Gunnar Tolsheden. Jennie Hagwall har varit vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12 på Dolomiten, Dolomitvägen 60A. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i juni 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2004	Byte garageportar
2005	Byte fjärrvärmeanläggning
2006	Byte hiss Torpet
2015	Enhetsmätning
2016	Garageportar
2020	Byte styrenheter undercentraler
2021	Laddstolpar
2021	Låsbyte
2023	Installation vattenrening

Under året har följande underhållsåtgärder utförts: fogrenovering fönster, montering bilspärr, tvättning/målning garage, spolning/filmning.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: byte passersystem, målning utvändigt lekplatser, målning trädetaljer och smide utomhus och i lägenhetshusen, nytt skärmtak på torpet och renovering av källaren i Torpet Mandelstensvägen 19, asfaltering av parkeringsytor, OVK, målning hängrännor och stuprör.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 277 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 278.

Två styrelsemedlemmar har gått utbildningen Bostadsrättsjuridik anordnad av HSB MälarDalarna. En styrelsemedlem deltog på Fastighetsmässan.

Medlemmarna har fått ett medlemsutskick per månad samt löpande information på hemsidan.

Föreningen har egen hemsida: brflunden.nu

Föreningen har egen e-postadress: styrelsen@brflunden.net

Det finns en styrelsetelefon för direktkontakt med styrelsen för frågor som inte ska till vicevärd eller förvaltare, 070-055 56 04. Detta är dock inget akutnummer.

Under året har föreningen anordnat en resa till Ullared.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	120	174	102	140	121
Skuldsättning, kr/kvm	1 237	1 270	1 522	1 566	1 610
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 237	1 270	1 522	1 566	1 610
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	249	216	230	198	198
Årsavgifter, kr/kvm	687	659	636	635	587
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	94	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	744	704	677	668	625
Nettoomsättning, tkr	11 867	11 522	11 112	10 962	10 203
Resultat efter finansiella poster, tkr	172	836	163	-560	399
Soliditet, %	32	31	26	25	26

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	823 400	0	0	823 400
Underhållsfond, kr	3 070 015	0	-283 373	2 786 642
S:a bundet eget kapital, kr	3 893 415	0	-283 373	3 610 042
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 100 193	835 871	283 373	7 219 437
Årets resultat, kr	835 871	-835 871	172 003	172 003
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 936 064	0	455 376	7 391 440
S:a eget kapital, kr	10 829 479	0	172 003	11 001 482

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 521 000 kr samt ianspråktagande skett med 804 373 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	6 936 064
Årets resultat, kr	172 003
Reservation till underhållsfond, kr	-521 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	804 373
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 391 440

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 391 440

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 867 456	11 522 206
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	346 358	29 542
Summa rörelseintäkter		12 213 814	11 551 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 286 972	-8 183 624
Planerat underhåll	Not 5	-804 373	-735 519
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-275 717	-282 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 333 943	-1 308 207
Summa rörelsekostnader		-11 701 005	-10 509 391
Rörelseresultat		512 809	1 042 357
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	109 386	11 692
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-450 191	-218 178
Summa finansiella poster		-340 805	-206 486
Årets resultat		172 003	835 871
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-521 000	-731 000
Disposition underhållsfond		804 373	735 519
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		283 373	4 519
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		455 376	840 390

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 25 678 816	26 448 257
Mark	Not 11 2 545 000	2 545 000
Markanläggningar	Not 12 481 752	613 403
Inventarier	Not 13 25 201	46 552
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14 0	95 658
	28 730 769	29 748 870
Summa anläggningstillgångar	28 730 769	29 748 870
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15 -6 023	58 981
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 978 566	4 445 384
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16 228 818	211 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	618 075	530 556
	3 819 437	5 246 283
Kassa och bank	Not 17 2 062 741	66 808
Summa omsättningstillgångar	5 882 177	5 313 090
Summa tillgångar	34 612 946	35 061 960

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		823 400	823 400
Underhållsfond		2 786 642	3 070 015
		<u>3 610 042</u>	<u>3 893 415</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 219 437	6 100 193
Årets resultat		172 003	835 871
		<u>7 391 440</u>	<u>6 936 064</u>
Summa eget kapital		<u>11 001 482</u>	<u>10 829 479</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	17 098 064	8 332 433
		<u>17 098 064</u>	<u>8 332 433</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	3 209 101	12 509 584
Leverantörsskulder		1 060 137	792 519
Fond för inre underhåll		875 195	878 382
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	45 235	49 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 323 731	1 670 101
		<u>6 513 400</u>	<u>15 900 048</u>
Summa skulder		<u>23 611 464</u>	<u>24 232 481</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>34 612 946</u>	<u>35 061 960</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	172 003	835 871
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 333 943	1 308 207
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 505 947	2 144 078
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 972	55 096
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-86 165	294 454
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 379 809	2 493 628
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-315 842	-145 185
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-315 842	-145 185
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-534 852	-4 139 680
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-534 852	-4 139 680
Årets kassaflöde	529 115	-1 791 236
Likvida medel vid årets början	4 512 192	6 303 428
Likvida medel vid årets slut	5 041 307	4 512 192

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 2,41 %

Markanläggningar 5%, 10%, 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 8 078 511 kr. (8 078 511 kr)

Övrigt

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

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter (bredband, vatten, grundutbud TV ingår)	10 429 245	10 341 312
	Hyror	688 620	651 520
	Övriga avgifter	854 302	536 149
	Övriga intäkter	47 174	131 760
	Bruttoomsättning	12 019 341	11 660 741
	Hyesrabatter och övriga avdrag	-2 400	-548
	Hyesbortfall	-63 443	-51 945
	Avsatt till inre fond	-86 042	-86 042
		11 867 456	11 522 206
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	29 542
	Elstöd	346 358	0
		346 358	29 542
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 697 609	1 684 477
	Reparationer	741 289	495 476
	El	1 213 478	867 928
	Uppvärmning	2 239 929	2 063 762
	Vatten	639 692	610 741
	Sophämtning	401 636	339 769
	Övriga avgifter	759 985	775 957
	Förvaltningskostnader	958 407	809 469
	Fastighetsavgift	373 452	358 892
	Övriga driftskostnader	261 495	177 153
		9 286 972	8 183 624
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	128 375	42 500
	Underhåll markytor	40 223	0
	Underhåll enligt plan	635 775	591 192
	Underhåll utöver plan	0	101 828
		804 373	735 519
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	138 726	144 397
	Vicevärdsarvode	1 978	0
	Övriga arvoden	70 306	62 445
	Revisorsarvode	11 127	8 392
	Löner och andra ersättningar	4 319	16 466
	Sociala kostnader	49 262	50 341
		275 717	282 041
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 180 941	1 139 791
	Markanläggningar	131 651	147 065
	Inventarier	21 351	21 351
		1 333 943	1 308 207
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	105 122	11 432
	Ränteintäkter skattekonto	4 244	217
	Övriga finansiella intäkter	20	43
		109 386	11 692

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	448 814	217 494
	Övriga finansiella kostnader	1 377	684
		450 191	218 178

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	48 573 954	48 573 954
Årets nyanskaffning	411 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 985 454	48 573 954
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 125 696	-20 985 905
Årets avskrivningar	-1 180 941	-1 139 791
Utgående avskrivningar	-23 306 637	-22 125 696
Bokfört värde	25 678 817	26 448 258
Taxeringsvärde för Stenkolet 1 m fl i Örebro. Värdeår 1975.		
Byggnad - bostäder hyreshus	176 000 000	176 000 000
Byggnad - lokaler	1 764 000	1 764 000
	177 764 000	177 764 000
Mark - bostäder hyreshus	90 000 000	90 000 000
Mark - lokaler	2 530 000	2 530 000
	92 530 000	92 530 000
Taxeringsvärde totalt	270 294 000	270 294 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 545 000	2 545 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 545 000	2 545 000
Bokfört värde	2 545 000	2 545 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	5 876 826	5 753 377
Årets investeringar	0	123 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 876 826	5 876 826
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 263 423	-5 116 358
Årets avskrivningar	-131 651	-147 065
Utgående avskrivningar	-5 395 074	-5 263 423
Bokfört värde	481 752	613 403
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	690 223	690 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	690 223	690 223
Ingående avskrivningar	-643 671	-622 320
Årets avskrivningar	-21 351	-21 351
Utgående avskrivningar	-665 022	-643 671
Bokfört värde	25 201	46 552
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	95 658	0
Årets investeringar	0	95 658
Omklassificeringar	-95 658	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	95 658

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 15	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-6 023	58 981			
		-6 023	58 981			
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	2 374	11 940			
	Skattekonto	223 101	199 421			
	Övriga fordringar	3 343	0			
		228 818	211 361			
Not 17	Kassa och bank					
	Bankkonto	2 048 625	52 402			
	Handkassa	14 116	14 406			
		2 062 741	66 808			
Not 18	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	823 400	3 070 015	6 100 193	835 871	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			835 871	-835 871	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-804 373	804 373		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		521 000	-521 000		
	Årets resultat				172 003	
	Belopp vid årets slut	823 400	2 786 642	7 219 437	172 003	
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	397628	1,06%	2024-12-01	3 209 101	534 852
	Stadshypotek AB	582300	3,88%	2025-10-30	5 063 332	0
	Stadshypotek AB	640600	4,59%	2026-09-30	11 974 732	0
					20 247 165	534 852
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 098 064	
	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					17 572 905
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				23 593 000	23 593 000
	Summa ställda säkerheter				23 593 000	23 593 000
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				534 852	12 509 584
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 674 249	0
					3 209 101	12 509 584
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				18 090	21 143
	Källskatt				24 683	28 319
	Mervärdesskatt				2 462	0
					45 235	49 462
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 097 238	1 098 422
	Upplupna räntekostnader				35 578	36 050
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				190 915	535 629
					1 323 731	1 670 101

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

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Annie Einarsrud

Deivid Fontoura Nogueira

Gunilla Hasslund

Helen Rabogliatti

Lillemor Sjölund

Monika Fritz

Tommy Hagsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Örjan Brus

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lunden i Örebro, org.nr. 775000-1203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lunden i Örebro för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lunden i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Örjan Brus
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANNIE EINARSRUD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 11:46:13



TOMMY HAGSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:54:25



LILLEMOR SJÖLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 00:25:19



GUNILLA HASLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:16:02



MONIKA FRITZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 17:23:51



DEIVID FONTOURA NOGUEIRA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 11:55:58



HELEN RABOGLIATTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 22:47:47



ÖRJAN BRUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:34:17



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:20:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ÖRJAN BRUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:35:55



THEODOR LÖNNMAN

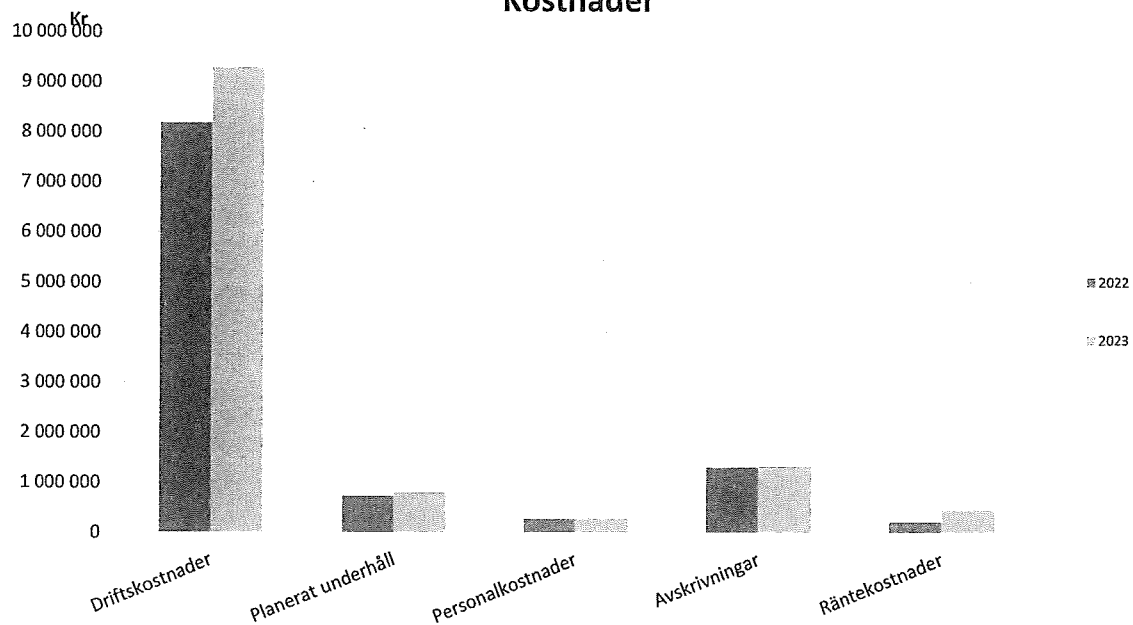
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:21:59

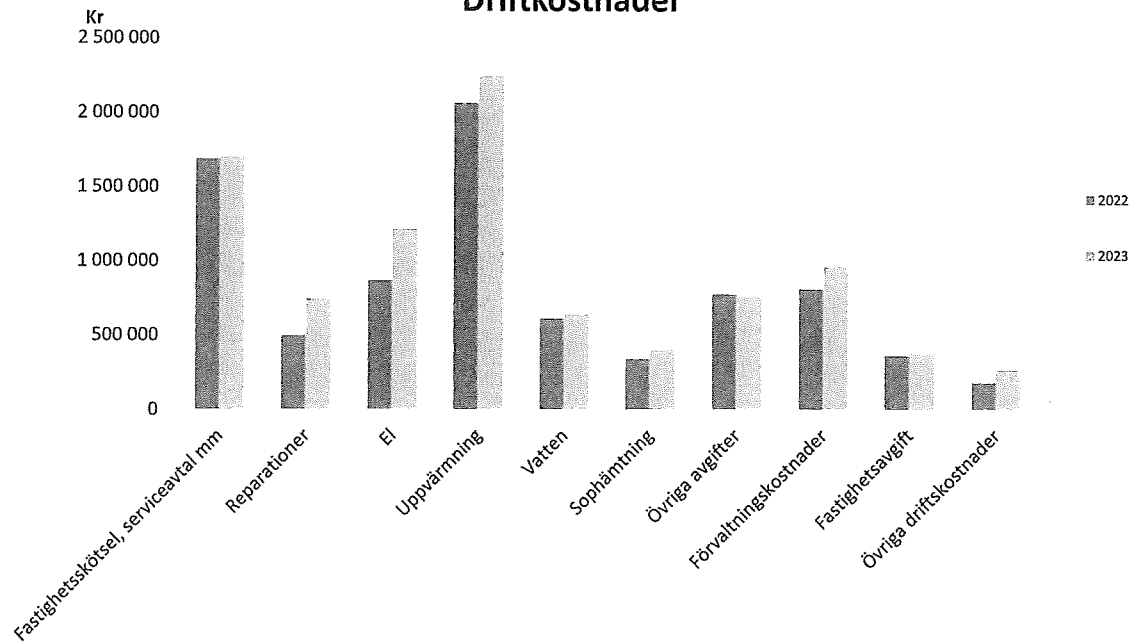


HSB – där möjligheterna bor

Kostnader



Driftkostnader



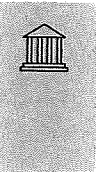


BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Lunden i Örebro



	NYCKELTAL Sparande 141 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov 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.
	Skuldsättning 1237 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 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	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 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 249 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.
	Tomträtt 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
	Årsavgift 635 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.

Nomineringar, förordnanden och ersättningar

Nomineringar 2024

Brf Lunden saknar en valberedning efter stämman år 2023. Vi har delat ut information till samtliga medlemmar om att det behövs fler till såväl styrelsen som valberedning. Informationen har också lagts ut på föreningens hemsida. Utöver det har styrelsen muntligt informerat och försökt värva nya styrelsemedlemmar och intressenter till uppdraget i valberedningen. Nedan följer en sammanställning av de som är avgående enligt tidigare invald mandatperiod, vilka som har tid kvar på sin mandatperiod samt vilka som ställer upp för omval och nyval. Ordförande väljs alltid om vid årsstämman.

De avgående enligt vald mandatperiod är:

- Lillemor Sjölund
- Helen Rabogliatti
- Monika Fritz
- Deivid Nogueira
- Örjan Brus – Revisor

De sittande är:

- Annie H. Einarsrud, 1 år kvar av mandatperiod
- Gunilla Hasslund, som dock har valt att avsluta sin mandatperiod tidigare.

Valbara till styrelsen:

Hälften bör väljas på 2 år och hälften bör väljas på 1 år.

- Monika Fritz (omval)
- Lillemor Sjölund (omval)
- Deivid Nogueira (omval)
- Helen Rabogliatti (omval)
- Linda Buchner (nyval)
- Linn Karlsson (nyval)
- Ghafoor Ahmadi (nyval)
- Kent Andersson (nyval)
- Per-Erik Gustavsson (nyval)
- Yvette Molander (nyval)

Valbara till ordförande:

- Annie H. Einarsrud (omval)

Valbara till valberedningen:

- Yvonne Karlsson (nyval)
- Margareta Helmrigh (nyval)

Valbara till föreningsvald revisor:

- Örjan Brus (omval)

Motion till föreningsstämman 2024-05-28
”Cykelförråd i anslutning till bostadshus”

MOTION inlämnad 2024-02-19

Cykelförråd i anslutning till bostadshus.

I dag finns ett litet gemensamt förråd i anslutning till bostadsrätten som fyra lägenhetsinnehavare delar på.

Det är trångt, 2 cyklar per hushåll ryms verkligen inte. Där ska även finnas utrymme för barnvagnar och rollatorer. Det finns även större cykelförråd vid garagelängan, ett på norra och ett på södra gården. Där känns inte tryggt/säkert då stölden har förekommit. En cykel är stöldbegärlig och inte alls billig att inköpa. Utifrån miljö - och hälsoperspektiv önskas flera, mindre cykelförråd. Gärna i anslutning till bostadshus.

Jag yrkar på att styrelsen jobbar vidare med förslaget att bygga fler cykelförråd.
Anette Gidlöf

Styrelsens yttrande och förslag till beslut

Motion avseende cykelförråd.

Styrelsen anser att en grupp ur styrelsen kan utses inom styrelsen för att undersöka förutsättningarna för att utöka möjligheten för utökade utrymmen för förvaring av cyklar. Och att styrelsen utifrån det kommer med förslag till nästa stämma.

Styrelsen föreslår därför att motionen att jobba vidare med förslaget bifalles.

Ersättningar 2024

Om vi utgår från beslutet om arvoden fattat vid årsstämman 2023-06-12 och höjer med 2,6 % likt prisbasbeloppets höjning 2024 får vi förslaget nedan. Representationsposten ligger dock kvar på samma summa som föregående år.

Av den fasta arvodesdelen som föreningsstyrelsen disponerar under verksamhetsåret 2024 föreslår vi att den del som tilldelas ordförande ligger kvar på 35 %. Resterande del av arvodet fördelas enligt föreningsstyrelsens beslut.

Förslag på ekonomiska förordande:

- 77 071 kr som fördelas inom styrelsen (fast arvodesdel)
- 848 kr/deltagare och möte (rörlig arvodesdel)
- 305 kr/mötesprotokoll
- 9110 kr revisor/år för föreningsvald revisor
- 4181 kr/person i valberedningen/mandatperiod
- 10 000 kr disponerar styrelsen för representation m.m.
- 3390 kr/ordförande/stämma
- 5650 kr/flaggansvarig/år
- 4294 kr/IT-ansvarig
- 8684 kr/miljörumsvärd

Förslag på andra ersättning utgår enligt följande:

- Arvode för styrelseledamöter, representanter från valberedningen och revisor som närvarar vid stämma föreslås kvarstå. Ersättningsnivån är på samma belopp som det rörliga arvodet vid styrelsemöten.
- Ersättning för utförda arbeten åt föreningen av medlemmar och förtroendevalda medlemmar föreslås ligga kvar på 250 kr/h och med en maxgräns på 800 h, som styrelsen ansvarar för att fördela.

Beslutet om principer för andra ekonomiska ersättningar för de förtroendevalda i föreningen kvarstår.

Följande gäller:

- Ledamöter, föreningsvald revisor och valberedningen har rätt till ersättning i samband med exempelvis utbildningar eller andra möten kopplade till uppdraget.
- Ledamöter, föreningsvald revisor och valberedningen har rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst i samband med exempelvis uppdrag till föreningen.

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

