



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Klöver i Norsborg

 Sparande 197 kr/kvm	 Investeringsbehov 199 kr/kvm	 Skuldsättning 7 495 kr/kvm
 Räntekänslighet 9 %	 Energikostnad 246 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 876 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
197 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

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är måttligt enligt HSB:s riktvärde och anses vara tillfredställande. Sparandet har varit måttligt på grund av de stora kostnaderna för vattenskador och stambytet.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
199 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Investeringsbehovet har ökat något från föregående år.

NYCKELTAL



Skuldsättning
7 495 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen har ökat från föregående år pga stambytet. Skuldsättningen ligger i det normala intervallet.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
9 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten ligger i gränslandet mellan normal och hög enligt HSB:s riktvärde och beror på det förändrade omvärldsläget, omsättningen av föreningens lån och stambytet.

NYCKELTAL



Energikostnad
246 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnader bedöms vara rimliga. I takt med att energipriserna förändras, kommer föreningens energikostnader att förändras i motsvarande takt.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen har tomträttsavtal.

NYCKELTAL



Årsavgift
876 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgiften väl täcker föreningens behov, men kan komma att påverkas av utfallet från pågående
rättsprocess om tomträttsavgälden.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande
styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär
att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Klöver i Norsborg med säte i Huddinge org.nr. 716416-4183 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Klövern 1	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1973
Klövern 11	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1973
Klövern 2	Botkyrka Kommun	10 år	2032-07-01	1974
Klövern 3	Botkyrka Kommun	10 år	2032-07-01	1975
Klövern 7	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1974
Hallunda 4:23	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1974

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
444	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27124
4	lägenheter (hyresrätt)	220
4	lokaler (hyresrätt)	566
52	garageplatser	0
292	p-platser	0
Totalt 796 objekt		27910

Föreningens lägenheter fördelas på: 72 st 1 rok, 249 st 2 rok, 96 st 3 rok, 31 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Natalia Juntunen	Ordförande	2021-05-31	
Lars Molin	Ledamot	2016-05-16	
Lena Ingren	Ledamot	2014-06-01	2022-05-18
Hilkka Heinonen	Ledamot	2016-05-16	
Sofia Farial Rizkallah	Ledamot	2022-05-19	
Eric Ramtri	Ledamot	2016-05-16	
Marijana Stankovic	Ledamot	2021-05-31	
Henrik Borg	Ledamot	2021-05-31	
Yessir Al-Akashi	Ledamot	2022-07-17	
Firas Danil	Ledamot	2019-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Lars Molin

Yessir Al-Akashi

Firas Danil

Marijana Stankovic

Hilkka Heinonen

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Molin, Eric Ramtri, Marijana Stankovic, Natalia Juntunen, Yessir Al-Akashi , Firas Danil.

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Tomas Erlandsson med Blagojce Kasapovski som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Rami Leipälä (ordförande) samt Jelena Babic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 27 medlemmar varav 3 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

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 under september månad 2022.

Underhåll och investeringar

För verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambytet påbörjades i början av år 2021 och har pågått enligt tidsplanen fram till slutet på år 2022. Samtliga hus på Linvägen jämna och udda nummer har färdigställts under år 2021, medan på Klövervägen jämna och udda nummer under år 2022. Slutbesiktning för samtliga hus har blivit godkänd av besiktningsmannen som har granskat arbetet. Föreningen har i samband med stambytet renoverat badrummen och bytt värmesystem till två rörsystem i samtliga lägenheter. Föreningen har även renoverat krypprunderna och rören fram till den kommunala knutpunkten för att undvika framtida vattenskador.

Den 29 december 2021 beslutade styrelsen att utföra trapphusmålning. Projektering påbörjades redan samma år med hjälp av projektledare från HSB Södertörn, medan huvuddelen av utförandet har skett under 2022. Arbeta påbörjades på Linvägen jämna och udda nummer, i de hus där stambytet blev klart först, för att avslutas på Klövervägen jämna och udda nummer. I slutet av innevarande år var i princip samtliga trapphus klara, med undantag för mindre avslutande åtgärder, och en slutbesiktning är inplanerad i början av 2023. Trapphusmålningen beräknas uppgå till en kostnad av 2,8 miljoner kronor.

Botkyrka kommun begärde en omreglering av föreningens tomträttsavgäld, för Klövern 1 och 11 under år 2021. Höjningen innebar en 58,8% ökning från den nu gällande tomträttsavgälden. Föreningen har inte godtagit höjningen och har bestridit den i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt med hjälp av jurister på HSB. Föreningen har dock sedan tidigare budgeterat för en motsvarande höjning. Nacka tingsrätt har meddelat en dom i målet under år 2022, innebärande att respektive tomträttsavgäld endast ska höjas med 15.390 kr per år. Nacka tingsrätt har alltså gått på föreningens sida och domslutet ses som en vinst. Botkyrka kommun har under 2022 överklagat Nacka tingsrätts dom och en ny dom från överrätten kommer att erhållas under år 2023.

Styrelsen har inte gjort stora investeringar i mark och trädgård på grund av pågående stambyte. Styrelsen har enbart underhållit befintliga trädgårdar i föreningen.

Styrelsens rörliga del av arvudet har varit fortsatt högt på grund av projekten kring stambytet och trapphusmålningen. Valda ledamöter från styrelsen har deltagit i flera byggmöten och trapphusmöten under årets gång, vilket har bidragit till en ökning av styrelsens rörliga arvode.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 876 kr/m² bostadsrättslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 8 % och styrelsen beslöt därför att höja årsavgifterna fr.o.m. 2023-01-01. Förklaringen till den avvikande höjningen beror till stora delar på omvärldsbilden med allt svagare ekonomi, högre räntekostnader och inflation.

I och med att föreningen upphandlade ett nytt elavtal under år 2022, som träder ikraft år 2023, har elpriset, även det mot bakgrund av världsbilden med kriget i Ukraina och den strypa eltilförseln till Europa, påverkat föreningens prissättning av elen för medlemmarna. Föreningen som har haft ett mycket förmånligt pris tidigare har inför 2023 behövt höja priset kraftigt.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 209 193 939 kr, med en nyupplåning under 2022 på 40 miljoner kronor. Under året har föreningen amorterat 1 732 676 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 121 år.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god. Händer det inget oförutsett, som föreningen inte råder över, räknar vi med måttliga avgiftshöjningar även i framtiden. Styrelsen har tidigare på informationsmöten och med hjälp av informationsbladet på anslagstavlor och hemsidan, informerat samtliga boende om de beräknade avgiftshöjningarna. Beträffande avgiftshöjningar förväntas avgiften enligt prognosen att höjas med 3% under år 2024. Vi ser ständigt över våra kostnader i föreningen för att kunna bibehålla en sund ekonomi.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Eventuella räntehöjningar är alltid en risk för fastighetsägare samt höjda taxor på förbrukningar. Föreningen lånar i och med stambytet 145 000 000 kr och en ökning av räntan kommer i framtiden att drabba föreningen lite hårdare än vad det tidigare har gjort.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal Ändamål

2000 Installation av bredband
2001 Fasad och balkongarbeten
2002 Fasad och balkongarbeten
2005 Ombyggnad av komplementhusen
2006 Ombyggnad av komplementhusen
2009 Individuell el mätning
2010 Lokaler görs om till lägenheter
2011 Lås och bokningssystem
2013 Ombyggnad av fasader
2014 Ombyggnad av fasader
2015 Ombyggnad av fasader
2015 Renovering av garage
2017 Nedgrävning av sopbehållare
2017 Nya Hissar
2018 Nya Hissar

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

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 250 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

Årtal	Ändamål
2023-2024	Laddstolpar för elbilar 500 000kr
2023-2024	Portar skyddsrum 4 800 000 kr

Styrelsen diskuterar kontinuerligt en långsiktig underhållsplan. Eventuella förändringar skulle kunna förekomma på de ovanstående åtgärderna.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
HSB Södertörn	Mark och fastighetsskötsel
Anticimex	Skadedjursbekämpning
LOS Energy AB	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband och telefoni
Tele2	TV
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Yugo Bygg	Snöröjning
P-Service	Parkeringar
Proplatt	Stambyte

BST AB

Systematiskt brandskyddsarbete

Det gemensamma elavtalet genom HSB Södertörn har upphandlats på nytt. Föreningen kommer att få ett nytt elavtal genom Telge Energi från och med början av 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 54 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 547 och under året har det tillkommit 59 och avgått 60 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 545.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	197	198	147	186	207
Skuldsättning, kr/kvm	7 495	6 124	3 336	3 377	3 418
Räntekänslighet, %	9	7	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	246	252	234	246	248
Driftskostnad, kr/kvm	709	643	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	876	850	825	801	787
Totala intäkter, kr/kvm	953	922	897	884	878
Nettoomsättning, tkr	26 420	25 744	25 028	24 659	24 497
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 611	2 917	506	1 806	1 654
Soliditet, %	10	12	19	19	17

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	367 700	0	0	367 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 616 900	0	0	3 616 900
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 643 493	0	-1 461 572	7 181 922
S:a bundet eget kapital, kr	12 628 093	0	-1 461 572	11 166 522
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 805 224	2 917 478	1 461 572	15 184 273
Årets resultat, kr	2 917 478	-2 917 478	-1 611 281	-1 611 281
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 722 702	0	-149 709	13 572 992
S:a eget kapital, kr	26 350 795	0	-1 611 281	24 739 514

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 981 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 442 572 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	13 722 701
Årets resultat, kr	-1 611 281
Reservation till underhållsfond, kr	-981 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 442 572
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 572 992

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 572 992

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	26 603 271	25 744 234
Summa rörelseintäkter		26 603 271	25 744 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-17 404 085	-17 932 271
Övriga externa kostnader	Not 4	-638 356	-549 642
Underhåll enligt plan	Not 5	-2 442 572	-429 391
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-597 026	-486 251
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 675 422	-2 178 526
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-115 724	0
Summa rörelsekostnader		-25 873 185	-21 576 082
Rörelseresultat		730 086	4 168 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39 159	21 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 380 346	-1 272 411
Övriga finansiella poster	Not 9	-180	-180
Summa finansiella poster		-2 341 367	-1 250 674
Årets resultat		-1 611 281	2 917 478

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	226 290 552	105 953 953
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	64 505 518
Inventarier och installationer	Not 12	59 082	70 138
Summa materiella anläggningstillgångar		226 349 634	170 529 610
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		226 350 134	170 530 110
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 346	7 443
Kundfordringar		391 116	381 980
Avräkningskonto HSB		10 972 215	34 534 053
Övriga kortfristiga fordringar		107 536	148 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 684 818	1 736 208
Summa kortfristiga fordringar		13 166 032	36 808 564
Kassa		0	448
Bank	Not 15	4 381 269	4 352 223
Summa kassa och bank		4 381 269	4 352 671
Summa omsättningstillgångar		17 547 301	41 161 235
Summa tillgångar		243 897 435	211 691 345

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	367 700	367 700
Upplåtelseavgifter	3 616 900	3 616 900
Fond för yttre underhåll	7 181 922	8 643 493
Summa bundet eget kapital	11 166 522	12 628 093

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 184 273	10 805 224
Årets resultat	-1 611 281	2 917 478
Summa fritt eget kapital	13 572 992	13 722 701

Summa eget kapital

24 739 514	26 350 795
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	136 375 744	120 966 952
Summa långfristiga skulder		136 375 744	120 966 952

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		72 818 195	49 959 663
Medlemmarnas inre fond	Not 17	978 234	994 807
Leverantörsskulder		3 814 086	9 980 297
Aktuell skatteskuld	Not 18	41 023	84 799
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	130 290	97 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	5 000 349	3 256 073
Summa kortfristiga skulder		82 782 177	64 373 598

Summa skulder

219 157 921	185 340 550
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

243 897 435	211 691 345
--------------------	--------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 4-73 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	23 760 072	23 068 020
	Hysesintäkt bostäder	147 409	151 920
	Hysesintäkt lokaler	213 780	207 936
	Hysesintäkt garage och bilplatser	852 604	840 754
	Hysesintäkt övrigt	25 600	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 168 397	1 146 319
	Övriga intäkter i verksamheten	119 720	138 911
	Intäkt andrahandsupplåtelse	28 729	19 361
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	96 991	76 308
	Övriga fakturerade kostnader	6 500	6 250
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	183 469	88 454
		26 603 271	25 744 234

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 190 109	-1 665 285
	Sotning	-8 158	-9 237
	El	-2 231 304	-2 226 479
	Uppvärmning	-3 472 937	-3 648 358
	Tomträttsavgäld	-1 043 400	-1 044 150
	Vatten	-1 153 051	-1 165 228
	Renhållning	-903 868	-902 186
	Bevakningskostnader	-18 450	-29 544
	TV, bredband, iptelefoni	-890 433	-883 348
	Obligatoriska besiktningar	-8 375	0
	Serviceavtal	-442 645	-552 102
	Hissar serviceavtal & besiktning	-38 055	-28 320
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 465 820	-2 401 508
	Förvaltningskostnader	-1 929 317	-1 881 397
	Försäkringar	-609 030	-567 702
	Fastighetsskatt	-728 893	-700 562
	Övriga driftskostnader	-270 240	-226 864
		-17 404 085	-17 932 271

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-26 000	-25 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-102 625	-78 032
	Föreningsverksamhet	-36 329	-31 156
	Kontorsutrustning och -material	-5 556	-6 254
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-27 179	-29 337
	Konsulter	-98 641	0
	Förbrukningsinventarier	-9 308	-17 038
	Medlemsavgifter HSB	-225 560	-225 560
	Stämma och styrelse	-85 720	-115 324
	Arrende, hyra, leasing	-21 438	-21 942
		-638 356	-549 642

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-46 999	-85 323
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-2 024 323	0
	Underhåll installationer	-298 750	-344 068
	Underhåll mark och utemiljö	-72 500	0
		-2 442 572	-429 391

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-429 282	-289 485
	Övriga arvoden	-24 040	-94 700
	Revisionsarvode	0	-14 190
	Sociala avgifter	-118 216	-87 876
	Utbildning	-25 488	0
		<u>-597 026</u>	<u>-486 251</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-4 554 069	-2 051 735
	Markanläggningar	-110 298	-110 298
	Inventarier	-11 056	-16 494
		<u>-4 675 422</u>	<u>-2 178 526</u>
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid utrangering av anläggningstillgång stammar	-115 724	0
		<u>-115 724</u>	<u>0</u>
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	-180	-180
		<u>-180</u>	<u>-180</u>

Not 10	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2096					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 246 276	145 246 276			
	Omklassificering från pågående stambyte	64 505 518	0			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-2 196 880	0			
	Årets investering byggnader stambyte	60 611 170	0			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 915 375	1 915 375			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 081 459	147 161 651			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-40 650 646	-38 598 911			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	2 081 157	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-4 554 069	-2 051 735			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-557 052	-446 754			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-110 298	-110 298			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 790 907	-41 207 697			
	Utgående bokfört värde	226 290 552	105 953 953			
	Bokförda värden byggnader	225 042 527	104 595 630			
	Bokförda värden markanläggningar	1 248 026	1 358 323			
	Fastighetsbeteckning: Klöver 1, 2, 3, 7 och 11 samt Hallunda 4:23 i Botkyrka kommun					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1975	193 000 000	81 000 000	274 000 000	254 800 000
	Lokaler	1975	3 625 000	1 365 000	4 990 000	4 693 000
			196 625 000	82 365 000	278 990 000	259 493 000

Not 11	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar stambyte	64 505 518	1 354 605
	Årets Investering	0	63 150 913
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-64 505 518	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	64 505 518

Not 12	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	210 409	210 409
	Utgående anskaffningsvärden	210 409	210 409
	Ingående avskrivningar	-140 271	-123 777
	Årets avskrivningar	-11 056	-16 494
	Utgående avskrivningar	-151 327	-140 271
	Utgående bokfört värde	59 082	70 138

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 684 818	1 736 208
		1 684 818	1 736 208

Not 15 Bank			
SBAB		4 381 269	4 352 223
		4 381 269	4 352 223

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,30%	2023-03-01	6 189 882	66 380
Stadshypotek AB		1,07%	2024-06-01	9 650 000	100 000
Stadshypotek AB		0,70%	2024-03-30	32 422 500	330 000
Stadshypotek AB		0,71%	2025-07-30	32 856 930	114 456
Stadshypotek AB		1,24%	2026-12-30	24 750 000	250 000
Stadshypotek AB		1,36%	2023-03-30	2 309 580	59 220
Stadshypotek AB		3,06%	2027-06-01	19 900 000	200 000
Stadshypotek AB		4,36%	2026-09-30	17 970 960	180 190
Stadshypotek AB		3,08%	2023-04-30	13 223 592	132 236
Stadshypotek AB		3,58%	2023-03-01	18 025 000	180 252
Stadshypotek AB		3,58%	2023-03-30	12 317 572	281 000
Stadshypotek AB		2,41%	2023-06-01	6 475 000	70 000
Swedbank Hypotek AB		3,72%	2023-09-25	4 480 282	60 000
Swedbank Hypotek AB		0,61%	2023-09-25	8 622 641	55 000
				209 193 939	2 078 734

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **136 375 744**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 8 314 936

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 198 800 269

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	216 266 600	173 264 600
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	216 266 600	173 264 600

Not 17 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		994 807	1 047 894
Uttag		-16 573	-53 087
		978 234	994 807

Not 18 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		41 023	84 799
		41 023	84 799

Not 19 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdeskatt		24 061	19 620
Personalens källskatt		33 199	26 789
Arbetsgivaravgifter		31 851	20 461
Övriga kortfristiga skulder		41 179	31 088
		130 290	97 958

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupen el, vatten, värme, renhållning		965 193	834 144
Upplupna räntekostnader		240 282	102 119
Upplupen revision		26 000	25 000
Upplupen fastighetsförvaltning		97 088	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror		2 245 405	2 171 269
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 426 382	123 541
		5 000 349	3 256 073

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Eric Ramtri

Firas Danil

Henrik Borg

Hilkka Heinonen

Lars Molin

Marijana Stankovic

Natalia Juntunen

Sofia Farial Rizkallah

Yessir Al-Akashi

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Tomas Erlandsson

Jörgen Götehed

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klöver i Norsborg, org.nr. 716416-4183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klöver i Norsborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 från BoRevision 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 den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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, 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.

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 Klöver i Norsborg för räkenskapsåret 2022 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, medelförvaltningen 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.

Norsborg

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Erlandsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Klöver i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NATALIA JUNTUNEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:56:57



ERIC RAMTRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:59:33



HENRIK BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 11:16:37



MARIJANA STANKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 17:28:13



HILKKA HEINONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 15:36:38



LARS MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 09:56:08



SOFIA FARIAL RIZKALLAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 07:27:58



FIRAS DANIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 22:12:17



YESSIR AL-AKASHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 14:36:40



TOMAS ERLANDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:20:22



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:09:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Klöver i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ERLANDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:22:36



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:10:40



HSB – där möjligheterna bor

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.