



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Apeln i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Apeln i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1195 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apeln 11	1966-01-01	1965 och 1968
Violen 19	1966-01-01	1965 och 1968

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lokaler (hyresrätt)	560
138	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10600
52	garageplatser	0
115	p-platser	0
Totalt 317 objekt		11160

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 93 st 3 rok, 12 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lena Lingeby	Ordförande	2020-07-01
Kjell Nyman	HSB-ledamot	2020-09-17
Berit Hellström	Ledamot	2021-05-26
Joakim Larsson	Ledamot	2021-05-26
Thomaz Ahlborg	Ledamot	2015-06-10
Emil Isaksson	Ledamot	2022-05-17
Anton Fahlén	Vice ordförande	2019-06-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Lingeby, Anton Fahlén, Emil Isacsson och Thomaz Ahlborg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Utöver dessa möten har styrelsen även haft möten med alla utförare såsom Pignus, RCO, Örebro Stängsel, Puts & Tegel, Tornet mfl pga många investeringar, renoveringar, besiktningar mm.

Firmatecknare har varit: Lena Lingeby, Berit Hellström, Joakim Larsson, Anton Fahlén.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Lisbeth Haglund (sammanställande), Lennart Heldert samt Elin Hellström, valda vid föreningsstämman.

Lena Lingeby utsågs att representera föreningen vid HSB Mälardalarnas föreningsstämma. Som ersättare utsågs Anton Fahlén.

Förvaltare under året har varit Egeryds fastighetsförvaltning. Serviceassistent har varit Lisbeth Haglund.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16 i Blåbandslokalen. På stämman deltog 18 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en stabil ekonomi och inväntar drygt 5 miljoner från försäljningen av fastigheten Violen på Gustavsgatan 23-31. Omsättning av två lån kommer att ske under året och vi kommer att få en högre ränta än vi tidigare haft men har en framförhållning på detta med en avgiftshöjning på 3%. Styrelsen bedömer att vi kommer att ha en låg avgiftshöjning de närmaste 5 åren.

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 den 2022-11-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Lägenhetsdörrar
2015	Dränering
2015	Yttertrappor
2015	Snörasskydd
2016	Balkonger
2016	Dränering, fortsättning
2016	Vändplats
2017	Relining
2017	Takbyte
2020	Dränering, delvis
2022	Installerat skalskydd

Under året har följande underhåll utförts:

- Installation av ett skalskyddssystem i vår förening där öppning av ytterdörrar, källardörrar, dörrar till tvättstugor och elcentraler i källaren görs med uppringningsfunktion eller tagg.
- Bokning av tvättstugor via internet eller digital bokning på plats,
- Bom till parkeringen med tagg, uppringning eller sändare.
- Målning av alla socklar på fastigheterna, plantering av ny häck vid Gg 26, ny belysning i alla cykelrum och ny trapphusbelysning i alla portar.
- Montering av stängsel framför parkeringsplatserna, markeringsmålning och numrering alla parkeringsplatser.
- Renovering av lekplatsen, nytt tak över källarnedgång till föreningslokalen.
- Renovering av tvättstugor, nya torkskåp, tvättbänkar och rödragningar.
- Upprättande av Brandskyddsplan, genomgång av brandskyddsplan och brandskyddsbesiktning. Genomgång av skyddsrum, utrustning och besiktning av dessa.
- OVK besiktning har genomförts.
- Renovering av föreningslokal och expedition.

Styrelsen har årligen genomgång av underhållsplanen. Fastighetsbesiktning har genomförts under året. Styrelsen har dokumenterat kommande underhåll och kommer att följa upp detta.

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

Styrelsen kommer att titta på olika solcellsinvesteringar, carportar på parkeringen, nya miljörum och cykelrum mm.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184 och under året har det tillkommit 13 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

Två styrelseledamöter har genomgått interna utbildningar och tre av ledamöterna har genomgått certifieringsprov med godkänt resultat. Lena Lingeby, Kjell Nyman, Berit Hellström och Emil Isacson innehar den kunskap som erfordras för att

bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Styrelsen har haft ett flertal informationsträffar för medlemmarna i föreningen, det har handlat om vårt nya skalskyddssystem och även information om hur bokningen av tvättstugor går till.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Nytt från HSB. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Apeln Aktuellt har utkommit 4 gånger under året, däremellan har information om diverse installationer och renoveringar i föreningen gått ut ett flertal gånger.

Styrelsen har även ordnat med en medlemsträff där alla medlemmar fick mat från Krogensomintefinns i Närkesberg via deras FoodTruck som kom till vår förening. Då kunde man även umgås och äta i föreningslokalen för de som önskade.

Föreningen har egen hemsida: <https://www.hsb.se/malardalarna/brf/apeln/>

Föreningen har egna e-postadresser: info@brfapeln.se, parkering@brfapeln.se, odlingslador@brfapeln.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	219	232	237	229	240
Skuldsättning, kr/kvm	3 170	3 230	3 390	3 305	3 509
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	204	193	174	184	167
Driftskostnad, kr/kvm	427	421	416	404	358
Årsavgifter, kr/kvm	580	580	580	572	572
Totala intäkter, kr/kvm	711	718	757	712	666
Nettoomsättning, tkr	7 538	7 534	7 546	7 550	7 064
Resultat efter finansiella poster, tkr	-387	1 346	224	1 610	1 639
Soliditet, %	25	25	22	21	18

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	1 488 435	0	0	1 488 435
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 013 491	0	-1 478 136	2 535 355
S:a bundet eget kapital, kr	5 501 926	0	-1 478 136	4 023 790
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 037 135	1 346 180	1 478 136	7 861 452
Årets resultat, kr	1 346 180	-1 346 180	-387 048	-387 048
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 383 315	0	1 091 088	7 474 404
S:a eget kapital, kr	11 885 241	0	-387 048	11 498 194

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 376 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 854 136 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	6 383 316
Årets resultat, kr	-387 048
Reservation till underhållsfond, kr	-376 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 854 136
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 474 404

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 474 404

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	7 538 169	7 533 611
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	78 446
Summa rörelseintäkter		7 538 169	7 612 057
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 526 984	-4 467 299
Planerat underhåll	Not 5	-1 854 136	-258 174
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-232 599	-234 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-851 713	-854 378
Summa rörelsekostnader		-7 465 432	-5 814 234
Rörelseresultat		72 737	1 797 823
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 427	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-468 211	-451 643
Summa finansiella poster		-459 784	-451 643
Årets resultat		-387 048	1 346 180
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-376 000	-350 000
Disposition underhållsfond		1 854 136	258 174
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 478 136	-91 826
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 091 088	1 254 354

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	41 253 755	40 873 534
Mark	Not 11	1 383 538	1 383 538
Markanläggningar	Not 12	173 021	15 520
Inventarier	Not 13	396 324	432 354
		<u>43 206 638</u>	<u>42 704 946</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 206 638</u>	<u>42 704 946</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	18 233	1 485
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 963 281	4 609 256
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	309 430	204 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		368 769	338 628
		<u>3 659 713</u>	<u>5 153 503</u>
Kassa och bank	Not 16	11 092	9 596
Summa omsättningstillgångar		<u>3 670 805</u>	<u>5 163 099</u>
Summa tillgångar		<u>46 877 443</u>	<u>47 868 045</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 488 435	1 488 435
Underhållsfond		2 535 355	4 013 491
		<u>4 023 790</u>	<u>5 501 926</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 861 452	5 037 135
Årets resultat		-387 048	1 346 180
		<u>7 474 404</u>	<u>6 383 316</u>
Summa eget kapital		<u>11 498 194</u>	<u>11 885 242</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	23 559 444	27 395 692
		<u>23 559 444</u>	<u>27 395 692</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	10 048 748	6 840 000
Leverantörsskulder		486 805	406 138
Fond för inre underhåll		157 759	180 819
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	73 353	76 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 053 140	1 084 010
		<u>11 819 805</u>	<u>8 587 111</u>
Summa skulder		<u>35 379 249</u>	<u>35 982 803</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>46 877 443</u>	<u>47 868 045</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-387 048	1 346 180
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	851 713	854 378
Kassaflöde från löpande verksamhet	464 665	2 200 558
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-152 185	-52 568
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	23 945	-268 863
Kassaflöde från löpande verksamhet	336 426	1 879 127
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 353 405	74 926
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 353 405	74 926
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-627 500	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-627 500	-1 700 000
Årets kassaflöde	-1 644 479	254 053
Likvida medel vid årets början	4 618 852	4 364 799
Likvida medel vid årets slut	2 974 373	4 618 852

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,43 %
Markanläggningar 10, 20 %
Inventarier 10, 20 %
IMD 6,67 %

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 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

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

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 153 228	6 153 228
Hyror	436 805	438 954
Övriga avgifter	930 690	946 640
Övriga intäkter	29 410	4 747
Bruttoomsättning	<u>7 550 133</u>	<u>7 543 569</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-60	-180
Hyesbortfall	-11 904	-9 778
	<u>7 538 169</u>	<u>7 533 611</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	78 446
	<u>0</u>	<u>78 446</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	884 809	688 279
Reparationer	227 132	308 162
El	548 730	478 463
Uppvärmning	1 339 930	1 328 132
Vatten	271 235	242 165
Sophämtning	154 815	168 523
Övriga avgifter	385 273	367 952
Förvaltningskostnader	444 405	443 847
Fastighetsavgift	202 792	273 712
Övriga driftskostnader	67 861	168 064
	<u>4 526 984</u>	<u>4 467 299</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	175 666	0
Underhåll markytor	114 682	0
Underhåll enligt plan	1 563 789	258 174
	<u>1 854 136</u>	<u>258 174</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	91 251	115 102
Vicevärdsarvode	6 500	6 500
Övriga arvoden	74 482	53 150
Revisorsarvode	10 619	3 225
Sociala kostnader	49 748	56 406
	<u>232 599</u>	<u>234 382</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	803 309	783 583
Markanläggningar	12 374	3 880
Inventarier	36 030	66 915
	<u>851 713</u>	<u>854 378</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	8 427	0
	<u>8 427</u>	<u>0</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	468 020	451 463
Övriga finansiella kostnader	191	180
	<u>468 211</u>	<u>451 643</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	55 137 688	55 137 688
Årets nyanskaffning	1 183 530	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 321 218	55 137 688
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 264 154	-13 480 571
Årets avskrivningar	-803 309	-783 583
Utgående avskrivningar	-15 067 463	-14 264 154
Bokfört värde	41 253 755	40 873 534
Taxeringsvärde för Apeln 11 och Violen 19 i Örebro. Värdeår 1966.		
Byggnad - bostäder hyreshus	115 000 000	100 000 000
Byggnad - lokaler	1 184 000	4 650 000
	116 184 000	104 650 000
Mark - bostäder hyreshus	66 000 000	68 000 000
Mark - lokaler	1 591 000	2 587 000
	67 591 000	70 587 000
Taxeringsvärde totalt	183 775 000	175 237 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 383 538	1 383 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 383 538	1 383 538
Bokfört värde	1 383 538	1 383 538
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	38 800	38 800
Årets investeringar	169 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 675	38 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 280	-19 400
Årets avskrivningar	-12 374	-3 880
Utgående avskrivningar	-35 654	-23 280
Bokfört värde	173 021	15 520
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	969 100	969 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	969 100	969 100
Ingående avskrivningar	-536 746	-469 831
Årets avskrivningar	-36 030	-66 915
Utgående avskrivningar	-572 776	-536 746
Bokfört värde	396 324	432 354

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	18 233	1 485			
	18 233	1 485			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	44 789	8 449			
Skattekonto	264 641	195 686			
	309 430	204 135			
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto	6 092	4 596			
Handkassa	5 000	5 000			
	11 092	9 596			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 488 435	4 013 491	5 037 135	1 346 180	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 346 180	-1 346 180	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 854 136	1 854 136		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		376 000	-376 000		
Årets resultat				-387 048	
Belopp vid årets slut	1 488 435	2 535 355	7 861 452	-387 048	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Allmänna arvsfonden	FRI15	0,00%	2078-12-30	150 000	0
Stadshypotek AB	326215	1,59%	2023-10-30	7 740 000	180 000
Stadshypotek AB	369197	1,15%	2024-06-01	3 158 060	70 000
Stadshypotek AB	478471	0,87%	2055-03-30	7 785 000	180 000
Stadshypotek AB	457392	0,87%	2024-10-30	1 178 884	0
Stadshypotek AB	488044	0,65%	2023-06-01	1 883 748	40 000
Stadshypotek AB	550787	2,56%	2026-04-30	6 212 500	175 000
Swedbank	2855702045	1,20%	2024-11-25	5 500 000	0
				33 608 192	645 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				23 559 444	
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					30 383 192
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				38 984 100	38 984 100
Summa ställda säkerheter				38 984 100	38 984 100
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				645 000	610 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 403 748	6 230 000
				10 048 748	6 840 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				35 639	38 405
Källskatt				37 714	37 740
				73 353	76 145
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				637 746	690 354
Upplupna räntekostnader				34 297	29 117
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				381 097	364 539
				1 053 140	1 084 010

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Anton Fahlén

.....
Berit Hellström

.....
Emil Isaksson

.....
Joakim Larsson

.....
Kjell Nyman

.....
Lena Lingeby

.....
Thomaz Ahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Yngve Dalhielm

.....
Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Apeln i Örebro, org.nr. 775000-1195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apeln i Örebro 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 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 revisionsssed 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. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering, 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 andra informationen 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Apeln i Örebro 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den / 2023

.....
Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Yngve Dalhielm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Apeln i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA LINGEBY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 22:20:39



JOAKIM LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 13:05:02



KJELL NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 15:45:30



BERIT HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 20:40:21



THOMAZ AHLBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 21:15:38



ANTON FAHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 15:23:46



EMIL ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 21:56:23



YNGVE DALHIELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 18:45:57



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 12:48:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Apeln i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YNGVE DALHIELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 18:47:15

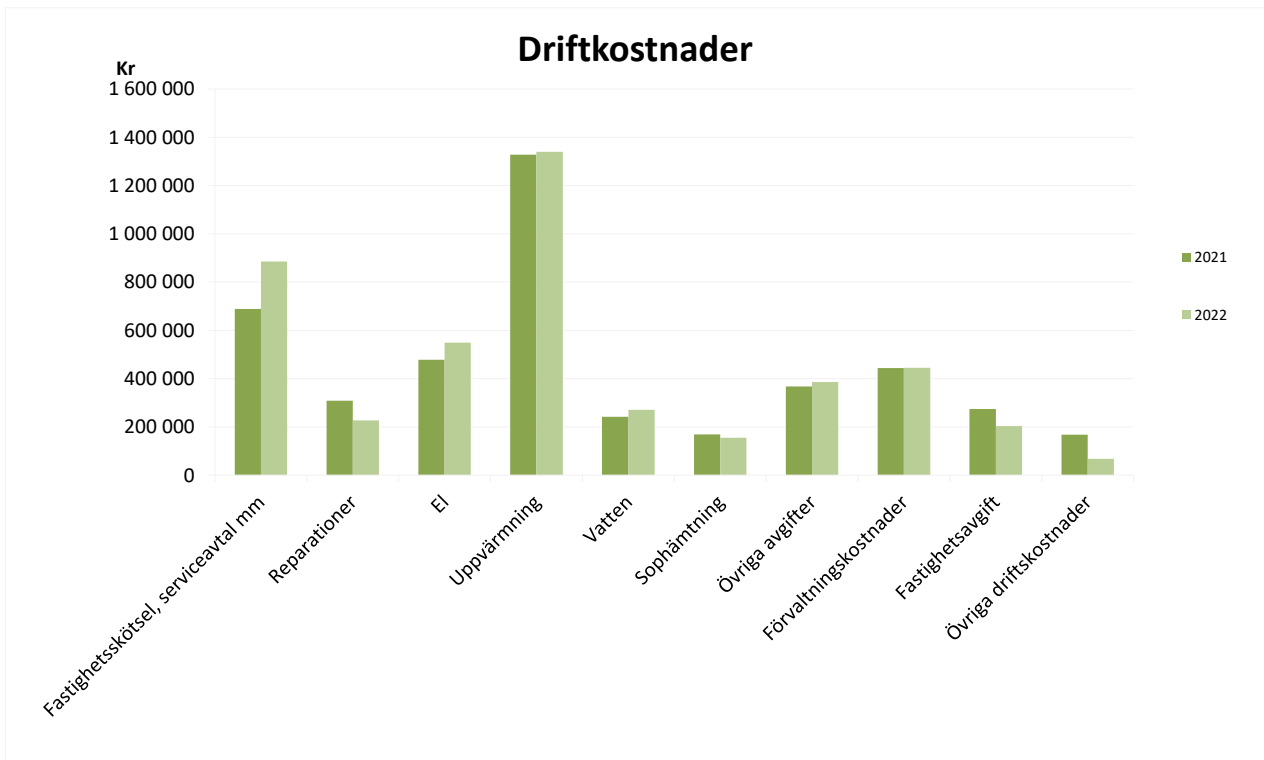
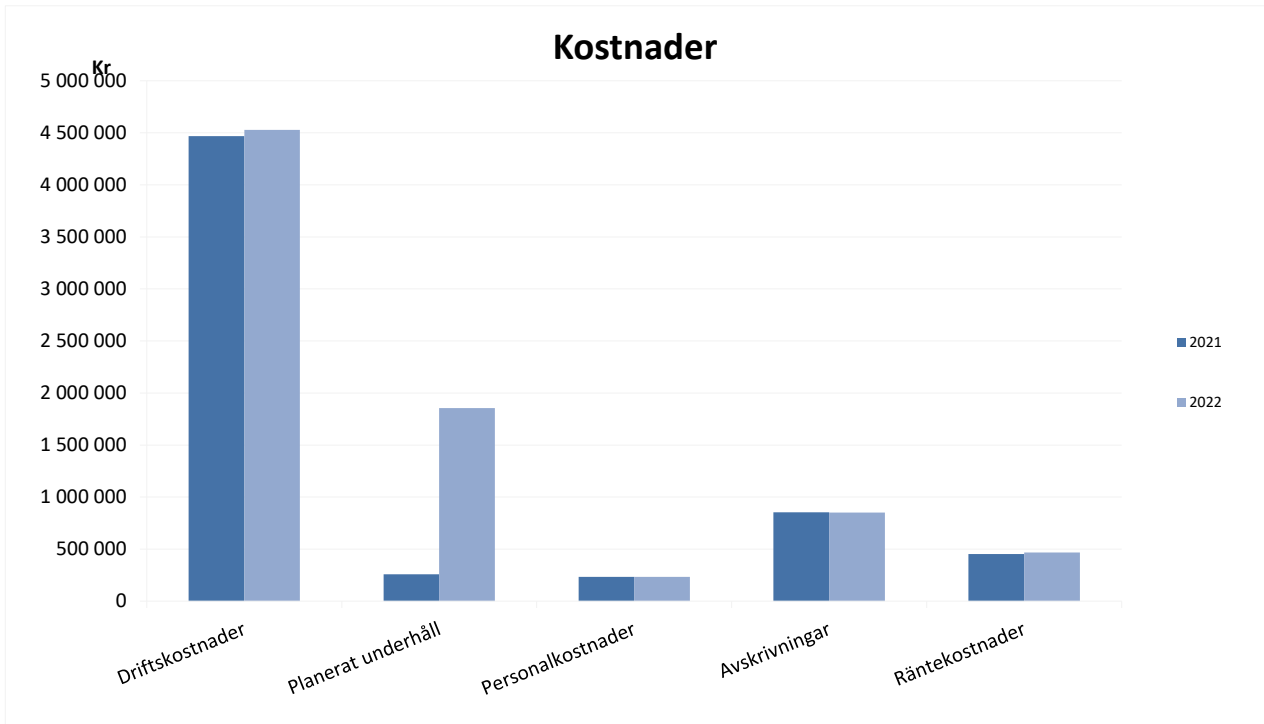


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 12:49:28







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Apeln i Örebro



219
KR/KVM
SPARANDE



3170
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5%
RÄNTEKÄNSLIGHET



204
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



580
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 219 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 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 3170 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 5%	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 204 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 580 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.



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Apeln i Örebro

År 2023-2027

Innehållsförteckning



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

Öppnar dörren för delägarna!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2023	2024	2025	2026	2027
Avgiftsförändring	3 %	1 %	1 %	1 %	1 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB MälarDalarna har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2023	Kompletteringssådd gräsytor, byte tvättmaskin, löpande underhåll VVS	628 000 kr
2024	Asfalt köryta, byte hängrännor/stuprör, löpande underhåll VVS	1 820 000 kr
2025	Strykning stålplåt/hängrännor/hängskivor/stuprör, löpande underhåll VVS	671 000 kr
2026	Strykning träpanel, löpande underhåll VVS	415 000 kr
2027	Målning trapphus, OVK-besiktning, löpande underhåll VVS	777 000 kr

Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträttats av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2023	2024	2025	2026	2027
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2023	2024	2025	2026	2027
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2023	2024	2025	2026	2027
Underkonto, Swedbank	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	6 300 000	2022-04-30	1,46 %	2,56 %	Bunden

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1966/68	138	10 600,5	555



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälfsten av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

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.