



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apeln 11	1966-01-01	1966
Violen 19	1966-01-01	1966
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
115	p-platser	0
138	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10600
12	lokaler (hyresrätt)	560
52	garageplatser	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	Ledamot	2020-09-17
Berit Hellström	Ledamot	2021-05-26
Joakim Larsson	Ledamot	2021-05-26
Daniel Gustavsson	Ledamot	2023-05-12
Emil Isaksson	Ledamot	2022-05-17
Anton Fahlén	Ledamot	2019-06-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Lingeby, Berit Hellström och Joakim Larsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lena Lingeby, Berit Hellström, Joakim Larsson och Anton Fahlén.

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

Valberedning har varit: Elin Hellström (sammankallande), Lisbeth Haglund samt Margareta Friberg, valda vid föreningsstämman.

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

Förvaltare har under året varit Egeryds Fastighetsförvaltning med Johan Bränn som fastighetsförvaltare. Serviceassistent har varit Lisbeth Haglund.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26 i Blåbandslokalen. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Föreningen höll extrastämma 2023-09-19 i Föreningslokalen med anledning av beslut 1 antagande av HSB Normalstadgar 2023. 17 medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 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 har skett under året och vi har fått en högre ränta än vi tidigare haft. Styrelsen bedömer att avgiftshöjningen kommer att vara 2-3% per år enligt föreningens femårsprognos.

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 2023-04-13.

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:

- Avslutat målningen av socklar efter dränering.
- Markarbetet på båda sidor utmed Gustavsgatan 23 – 60 har genomförts och kommer att kompletteras med en sådd av gräsfrön till våren.
- Alla fönsterbleck mot Gustavsgatan har rengjorts.
- Inköp av två nya tvättmaskiner.
- Inköp av nytt porslin till toalett i föreningslokalen.

Styrelsen har årligen genomgång av underhållsplanen. Styrelsen har genomfört en fastighetsbesiktning under året och kommer att följa upp dokumenterat kommande underhåll.

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

Styrelsen kommer att se över bästa lösningen för införskaffning av laddstolpar till föreningen. Styrelsen kommer att ta fram en plan för tillbyggnad av nya miljörum och cykelförråd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 16 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 176.

Två av styrelsens ledamöter har gått utbildning i bostadsjuridik med fokus på förverkanderätt. Lena Lingeby, Kjell Nyman, Emil Isaksson och Berit Hellström innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behöri gen ska kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Föreningens informationsblad Apeln Aktuellt har utkommit 4 gånger under året. Information om händelser i föreningen har kontinuerligt satts upp i våra trapphus och delats ut i medlemmarnas brevlådor.

Föreningen har under året haft grillkväll med förvaltaren, tisdagsträffar i föreningslokalen, städdag på hösten och välkomsträff för nyinflyttade medlemmar bl a.

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	214	208	220	260	227
Skuldsättning, kr/kvm	2 954	3 011	3 068	3 220	3 276
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 110	3 170	3 230	3 390	3 449
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	210	194	184	166	182
Årsavgifter, kr/kvm	685	668	670	671	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	82	81	77	80
Totala intäkter, kr/kvm	712	675	682	719	677
Nettoomsättning, tkr	7 770	7 538	7 534	7 546	7 550
Resultat efter finansiella poster, tkr	280	-387	1 346	224	1 610
Soliditet, %	25	25	25	22	21

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I detta nyckeltal räknas även IMD och balkongavgift in.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	2 535 355	0	-551 854	1 983 501
S:a bundet eget kapital, kr	4 023 790	0	-551 854	3 471 936
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 861 452	-387 048	551 854	8 026 258
Årets resultat, kr	-387 048	387 048	280 360	280 360
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 474 404	0	832 214	8 306 618
S:a eget kapital, kr	11 498 194	0	280 360	11 778 554

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 377 000 kr samt ianspråktagande skett med 928 854 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	7 474 404
Årets resultat, kr	280 360
Reservation till underhållsfond, kr	-377 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	928 854
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 306 618

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 306 618

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 770 192	7 538 169
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	172 627	0
Summa rörelseintäkter		7 942 819	7 538 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 889 227	-4 526 984
Planerat underhåll	Not 5	-928 854	-1 854 136
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-197 929	-232 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 175 856	-851 713
Summa rörelsekostnader		-7 191 866	-7 465 432
Rörelseresultat		750 953	72 737
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	82 589	8 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-553 182	-468 211
Summa finansiella poster		-470 593	-459 784
Årets resultat		280 360	-387 048
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-377 000	-376 000
Disposition underhållsfond		928 854	1 854 136
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		551 854	1 478 136
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		832 214	1 091 088

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	40 126 303	41 253 755
Mark	Not 11	1 383 538	1 383 538
Markanläggningar	Not 12	160 647	173 021
Inventarier	Not 13	360 294	396 324
		<u>42 030 782</u>	<u>43 206 638</u>

Summa anläggningstillgångar

42 030 78243 206 638**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	61 836	18 233
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 991 693	2 963 281
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	216 406	309 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>180 343</u>	<u>368 769</u>
		<u>4 450 278</u>	<u>3 659 713</u>

Kassa och bank

Not 16

43 425

11 092

Summa omsättningstillgångar

4 493 7033 670 805**Summa tillgångar****46 524 485****46 877 443**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 488 435	1 488 435
Underhållsfond		1 983 501	2 535 355
		<u>3 471 936</u>	<u>4 023 790</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 026 258	7 861 452
Årets resultat		280 360	-387 048
		<u>8 306 618</u>	<u>7 474 404</u>
Summa eget kapital		<u>11 778 554</u>	<u>11 498 194</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	13 437 500	23 559 444
		<u>13 437 500</u>	<u>23 559 444</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	19 525 692	10 048 748
Leverantörsskulder		343 984	486 805
Fond för inre underhåll		157 759	157 759
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	58 528	73 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 222 467	1 053 140
		<u>21 308 431</u>	<u>11 819 805</u>
Summa skulder		<u>34 745 931</u>	<u>35 379 249</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>46 524 485</u>	<u>46 877 443</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	280 360	-387 048
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 175 856	851 713
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 456 216	464 665
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	237 847	-152 185
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	11 682	23 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 705 745	336 426
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 353 405
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 353 405
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-645 000	-627 500
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-645 000	-627 500
Årets kassaflöde	1 060 745	-1 644 479
Likvida medel vid årets början	2 974 373	4 618 852
Likvida medel vid årets slut	4 035 118	2 974 373

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2 %
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 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

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

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 337 908	6 153 228
Hyror	441 760	436 805
Övriga avgifter	924 887	930 690
Övriga intäkter	78 872	29 410
Bruttoomsättning	7 783 427	7 550 133
Hyresrabatter och övriga avdrag	-313	-60
Hyresbortfall	-12 922	-11 904
	7 770 192	7 538 169
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	172 627	0
	172 627	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	829 837	884 809
Reparationer	318 030	227 132
El	567 167	548 730
Uppvärmning	1 516 300	1 339 930
Vatten	265 632	271 235
Sophämtning	174 727	154 815
Övriga avgifter	468 602	385 273
Förvaltningskostnader	403 729	444 405
Fastighetsavgift	247 032	202 792
Övriga driftskostnader	98 171	67 861
	4 889 227	4 526 984
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	104 601	175 666
Underhåll markytor	0	114 682
Underhåll enligt plan	824 253	1 563 789
	928 854	1 854 136
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	103 858	91 251
Vicevärdsarvode	0	6 500
Övriga arvoden	40 938	74 482
Revisorsarvode	7 026	10 619
Sociala kostnader	45 907	49 548
	197 729	232 399
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 127 452	803 309
Markanläggningar	12 374	12 374
Inventarier	36 030	36 030
	1 175 856	851 713
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	79 241	8 427
Ränteintäkter skattekonto	3 348	0
	82 589	8 427
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	553 002	468 020
Övriga finansiella kostnader	180	191
	553 182	468 211

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	56 321 218	55 137 688
Årets nyanskaffning	0	1 183 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 321 218	56 321 218
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 067 463	-14 264 154
Årets avskrivningar	-1 127 452	-803 309
Utgående avskrivningar	-16 194 915	-15 067 463
Bokfört värde	40 126 303	41 253 755
Taxeringsvärde för Apeln 11 och Violen 19 i Örebro. Värdeår 1966.		
Byggnad - bostäder hyreshus	115 000 000	115 000 000
Byggnad - lokaler	1 184 000	1 184 000
	116 184 000	116 184 000
Mark - bostäder hyreshus	66 000 000	66 000 000
Mark - lokaler	1 591 000	1 591 000
	67 591 000	67 591 000
Taxeringsvärde totalt	183 775 000	183 775 000
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	208 675	38 800
Årets investeringar	0	169 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 675	208 675
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 654	-23 280
Årets avskrivningar	-12 374	-12 374
Utgående avskrivningar	-48 028	-35 654
Bokfört värde	160 647	173 021
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	969 100	969 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	969 100	969 100
Ingående avskrivningar	-572 776	-536 746
Årets avskrivningar	-36 030	-36 030
Utgående avskrivningar	-608 806	-572 776
Bokfört värde	360 294	396 324

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	61 836	18 233			
		61 836	18 233			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	35 129	44 789			
	Skattekonto	181 277	264 641			
		216 406	309 430			
Not 16	Kassa och bank					
	Bankkonto	38 425	6 092			
	Handkassa	5 000	5 000			
		43 425	11 092			
Not 17	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	1 488 435	2 535 355	7 861 452	-387 048	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			-387 048	387 048	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-928 854	928 854		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		377 000	-377 000		
	Årets resultat				280 360	
	Belopp vid årets slut	1 488 435	1 983 501	8 026 258	280 360	
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Allmänna arvsfonden FRI5		0,00%	2078-12-30	150 000	0
	Stadshypotek AB	369197	1,15%	2024-06-01	3 088 060	70 000
	Stadshypotek AB	457392	0,87%	2024-10-30	1 178 884	0
	Stadshypotek AB	478471	0,87%	2025-03-30	7 605 000	180 000
	Stadshypotek AB	550787	2,56%	2026-04-30	6 037 500	175 000
	Stadshypotek AB	617772	4,60%	2024-03-01	1 843 748	40 000
	Stadshypotek AB	645937	4,80%	2024-04-30	7 560 000	180 000
	Swedbank	2855702045	1,20%	2024-11-25	5 500 000	0
					32 963 192	645 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 437 500	
	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					29 738 192
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	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	645 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				18 880 692	9 403 748
					19 525 692	10 048 748
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				29 065	35 639
	Källskatt				29 463	37 714
					58 528	73 353
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				690 893	637 746
	Upplupna räntekostnader				90 226	34 297
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				441 348	381 097
					1 222 467	1 053 140

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

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

.....
Anton Fahlén

.....
Berit Hellström

.....
Daniel Gustavsson

.....
Emil Isaksson

.....
Joakim Larsson

.....
Kjell Nyman

.....
Lena Lingeby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den / 2024

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

.....
Yngve Dalhielm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-20 kl. 09:40:53



JOAKIM LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:34:50



KJELL NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:36:58



BERIT HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 22:02:50



DANIEL GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 07:50:45



ANTON FAHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:17:57



EMIL ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:09:12



YNGVE DALHIELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 17:17:03



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 20:36:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-03 kl. 17:16:13



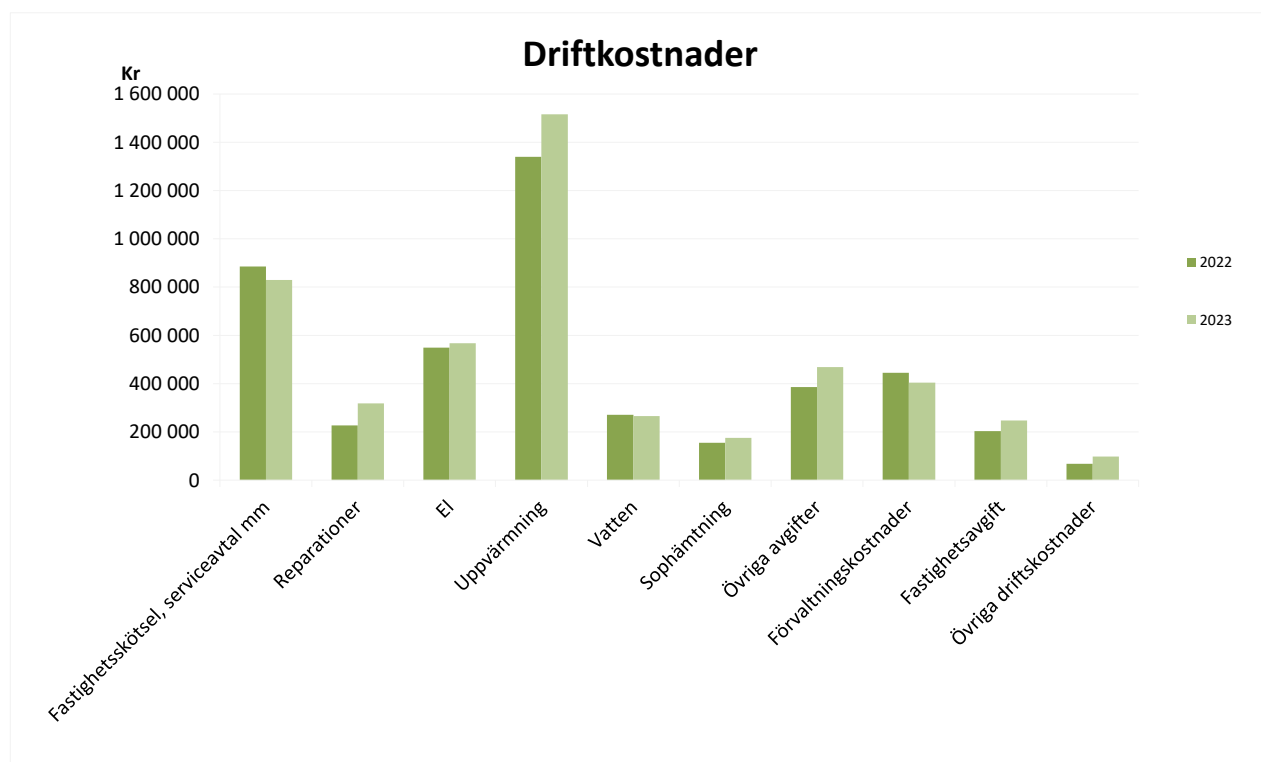
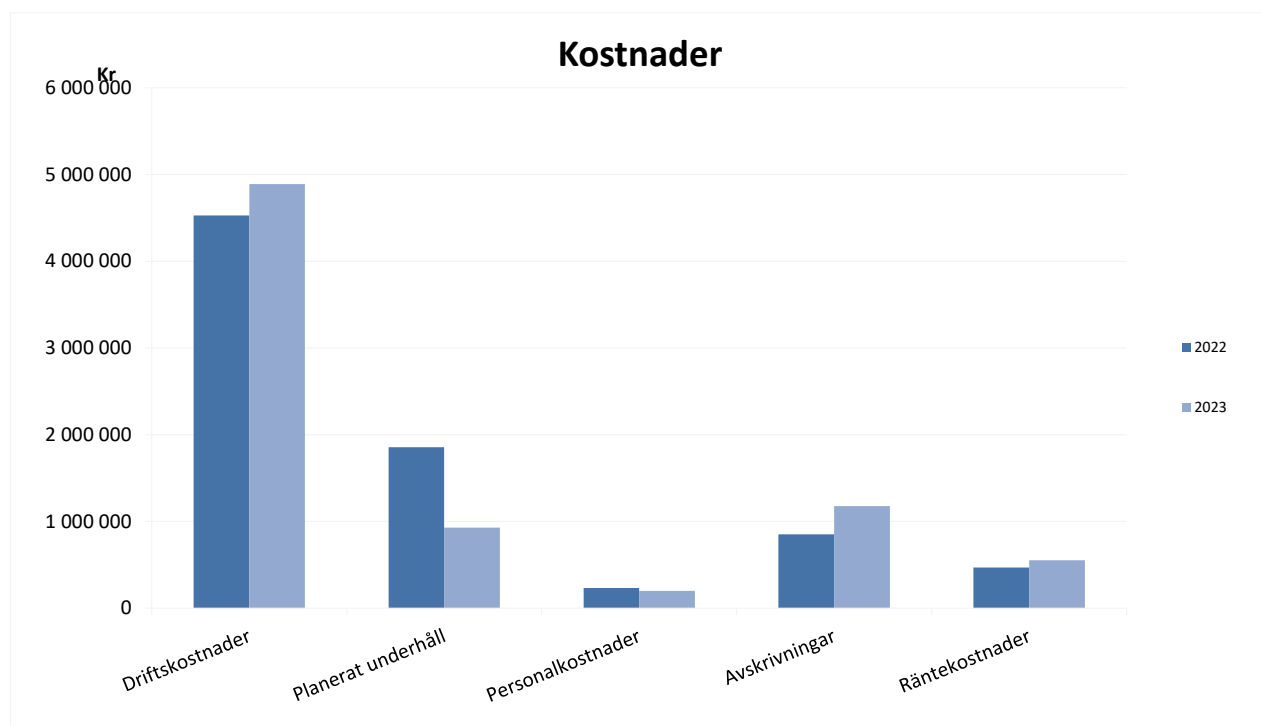
THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 20:38:00



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Apeln i Örebro



214

KR/KVM

SPARANDE



2954

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



210

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



598

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 214 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-behoven.	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 2954 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 210 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 598 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 2024-2028

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

	2024	2025	2026	2027	2028
Avgiftsförändring	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %

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
2024	Löpande underhåll VVS	22 000 kr
2025	Asfalt köryta, byte hängrännor/stuprör, byte tvättmaskiner, löpande underhåll VVS	2 594 000 kr
2026	Byte tvättmaskiner, strykning träpanel, löpande underhåll VVS	638 000 kr
2027	Målning trapphus, OVK-besiktning, löpande underhåll VVS	810 000 kr
2028	Omputsning, löpande underhåll VVS	3 369 000 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 biträtt 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

	2024	2025	2026	2027	2028
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2024	2025	2026	2027	2028
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	2024	2025	2026	2027	2028
Underkonto, Swedbank	2,93 %	2,93 %	2,93 %	2,93 %	2,93 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	7 560 000	2023-10-30	1,59 %	4,80 %	Rörlig
Stadshypotek	1 843 748	2023-12-01	0,65 %	4,60 %	Rörlig

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1966/68	138	10 600	560

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften 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.