



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Fjärilen i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fjärilen med säte i Skövde org.nr. 716410-3256 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fjärilen 1	1977-08-30	1979
Fjärilen 2	1977-08-30	1979

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
133	garageplatser	1 800
7	förråd	38
51	p-platser	0
150	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 864
Totalt 341 objekt		14 702

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 76 st 3 rok, 52 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Elouviza Cengiz	Ordförande	
Kerstin Ahlin Johansson	Ledamot	
Delon Hanna	Ledamot	
Hani George	Ledamot	
Louis Danha	Ledamot	
Helen Poucette Dahlbäck	Suppleant	2023-08-23
Johan Thaning	Suppleant	

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för ledamöterna Elouviza Cengiz och Delon Hanna samt suppleanten Johan Thaning.

Styrelsen har under året hållit 28 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elouviza Cengiz, Delon Hanna och Louis Danha.

Revisorer har varit: Lucinda Albaloue med Uno Hagstrand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rami Aro (sammankallande) och Georgett Aoun valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +6%.

Beslut har tagits om ytterligare en förändring av årsavgiften under hösten 2023, som träder i kraft 2024-01-01 där årsavgiften höjs med 2%

Förändringen avser även:

Garage från 300 till 400 kr i månaden

P-platser från 150 till 200 kr i månaden

Förråden från 150 till 200 kr i månaden

Ordförande har deltagit under årets Fullmäktige.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har under räkenskapsåret fått gå in och göra vissa justeringar enligt underhållsplanen där behovet har funnits och det inte har varit kostnadseffektivt att inte åtgärda behov, enligt nedan. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under hösten har styrelsen jobbat bl a med att se över besparingsåtgärder för föreningen. Där har vi identifierat:

1. Att vår tvättstuga har höga reparations- och underhållskostnader samt att den kemiska tvättmedelsdoseringen allt för ofta kompletterades av medlemmars egen tvättmedel som utifrån ekonomiska och miljömässiga perspektiv inte var försvarsbara. Vissa tekniska förberedelser av tvättstugan har genomförts inför installation då samtliga maskiner är utbytta. De nya

maskinerna leasas av Billingens Hushållsservice AB. I samband med att de nya tvättmaskinerna har leasats har föreningen reparerat och återställt ELS Webbokningssystem via en HUB. Föreningen betalade höga reparationskostnader och kemiskt dosering av tvättmedel för de gamla maskinerna. Samtliga gamla tvättmaskiner har sålts i befintligt skick och 125 000 kr är registrerade och placerade i föreningens avräkningskonto.

2. Att föreningen inte har ett behov av att fortsätta leasa vicevärdens tjänstebil. Leasingbilen som föreningen haft köptes under året loss från Brandt för att sedan säljas till en bilfirma för 97400 kr och pengarna har registrerats och placerats på föreningens avräkningskonto.

3. Att föreningen har behövt ett nytt avtal för driftcentralen av värme och vatten. Föreningen sa upp det befintliga avtalet med Schneiders för att teckna ett nytt avtal med Lorentzsons Styr AB för att sköta föreningens driftcentral för värmeanläggning. I samband med detta har föreningen installerat givare för styr- och övervakningssystem i samtliga bostäder för kontroll av föreningens energieffektivisering.

4. Att det behövdes en uppdatering av föreningens fastighetsförsäkring. Under året har föreningen tecknat en fastighetsförsäkring med Söderberg & Partners genom en central upphandling av HSB Norra Götaland. Den nya fastighetsförsäkringen började gälla 2024-01-01 och inkluderar en kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga bostadsrättslägenheter. Medlemmar måste dock fortfarande teckna en privat hemförsäkring för sitt lösöre.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-24.

Under året har takrenoveringen som utförs av Allt i Bygge i Tidaholm fortskridit enligt tidsplanen. Ett nytt lån på 7 000 000 kr togs upp i april, lånet är en del av finansieringen av takrenoveringen.

Föreningens vicevärd valde att på egen begäran avsluta sin tjänst i juli. Samtliga arbetsuppgifter som låg inom ramen för föreningens drift och skötsel har under perioden efter vicevärdens avslut skötts av föreningens styrelse och styrelsen har noggrant protokollfört samtliga möten där för föreningens förvaltnings-, drifts- och ekonomirelaterade beslut har tagits. För att hinna med detta omfattande styrelsearbete tog föreningen under en period in en medlem som miljökoordinator för att avlasta styrelsen i arbetet.

I samband med att styrelsen har det totala ansvaret för föreningen drift- och skötsel köptes en telefon med ett nytt nummer till föreningen, **0705-13 65 24**, där man alltid kan nå någon i Styrelsen vid behov och felanmälan. Styrelsen har även bemannat kontoret under expeditionstid, för medlemsfrågor, varje måndag mellan kl 18:00-19:00.

Styrelsen har gått ut med en ny mejladress, **info@fjarilen.se**, till samtliga medlemmar där man kan nå Styrelsen för sina medlemsfrågor.

Föreningen har fått en ny HSB-ledamot utsedd av HSB, som heter Kerstin Ahlin Johansson.

Föreningen har sagt upp nuvarande avtal med Skövde Kommun, där deras verksamhet, Träffpunkten, genomförs som en fritidsverksamhet för äldre sedan 2015 och nuvarande avtal upphör 2025-02-28. Föreningen är öppen för en omförhandling med Skövde Kommun där lokalen hyrs ut mot en avgift för energikonsumtion, lokalvård och normalt slitage till föreningen. Styrelsen har även beslutat att ta ut en avgift för bokning av lokalen från föreningar som lånar lokalen regelbundet under en längre period.

Föreningen har i samarbete med Skövde Kommun sågat ned träden mot bussgatan till Östra Parkeringen då många medlemmar fått nedfall från träd och grenar på sina bilar som står parkerade utmed Kommunens mark.

HSB:s besiktningsman har besiktigt föreningens lekplatser enligt regelverk.

Skövde Kommuns avfalls- och återvinningscentral, på föreningens mark, har upphört för att möta Kommunens nya krav på källsortering av förpackningar och hushållsavfall. Den nya källsorteringen kommer att placeras i föreningens gamla maskinhall under våren 2024.

Styrelsen beslutade att omförhandla och lägga ut föreningens fastighetsskötsel för upphandling. Det befintliga avtalet

tecknades för mer än 10 år sedan och motsvarade inte föreningens nuvarande behov och förväntningar. Avtalet behövde uppdateras med felanmälan, jourtjänst och lokalvård och styrelsen har som avsikt att teckna separata avtal för hyra av maskinhall och personalutrymmen. Upphandlingen pågår under våren 2024.

Studie- och fritidsverksamhet

Elouviza Cengiz, har under året varit studieorganisatör. Föreningen äger lägenhet 27, som används för medlemmarnas gäster som övernattningslägenhet. 2 bilsläpkärror finns att tillgå som kan lånas av föreningens medlemmar. Föreningen har en bastu med relax som kan bokas och nyttjas av medlemmarna samt en samlingslokal för bokning under helgerna. Föreningen erbjuder även sina medlemmar fri tillgång till en biltvätt med högtryckstvätt.

I samarbete med Skövde Kommun, bedrivs fritidsverksamhet för seniorer i föreningens samlingslokal, på vardagar mellan 8-17. Föreningen hyr även ut samlingslokalen till föreningen PRO för verksamheter i Södra Ryd.

Under hösten 2023 har medlemmar vid flera tillfällen anordnat loppmarknader.

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

- Övernattningslägenheten

Styrelsen har konstaterat att övernattningslägenheten utnyttjas för få tillfällen under året för att det skall kunna ses som en kostnadseffektiv medlemsförmån. Därför har Styrelsen tagit ett beslut om att sälja övernattningslägenheten, via mäklare.

-Lekplatser

Underhåll enligt underhållsplaneringen. Påfyllning av sand i samtliga lekplatser.

-Undercentralen

Viss utrustning i undercentralen behöver bytas ut då de är trasiga

- Lokalvård

Styrelsen kommer från september inte att ha ett anställningsansvar för befintlig lokalhygienist då lokalvården kommer att ingå i fastighetskötaravtalet som kommer att tecknas under våren 2024.

- Internet

Som de flesta vet har föreningen haft upprepade driftstörningar i uppkopplingen till Internet. Befintligt avtal med Tele 2, tidigare COMHEM, är uppsagd med en bindningstid t.o.m 31 mars, 2025. Styrelsen jobbar för en ny upphandling som motsvarar föreningens förväntningar. Under tiden har Styrelsen varit tydliga med nuvarande leverantör för Internet att de skall jobba konstant för att föreningen skall slippa driftstörningar samt har Styrelsen begärt en kompensation till föreningen för de driftstörningar vi har haft sedan julen 2023.

- Avslut takrenovation

Slutbesiktning av takrenovation kommer att ske 2024-04-23 av besiktningsman från Glimsveden

- Källsortering

Förberedelser för den nya källsorteringen i gamla maskinhallen samt inköp av kärl enligt Kommunens krav. Byte av lås till maskinhallen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177, varav 176 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 14 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180, varav 179 innehar bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	245	225	209	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 463	2 080	2 196	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 814	2 377	2 509	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	155	158	161	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	739	677	667	667	667
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	705	637	628	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 166	9 358	9 239	9 203	9 208
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 063	1 724	1 280	1 625	1 066
Soliditet, %	31	31	28	25	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.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 928 200	0	0	1 928 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 298 322	0	1 240 648	9 538 970
S:a bundet eget kapital, kr	10 226 522	0	1 240 648	11 467 170
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 743 529	1 723 544	-1 240 648	3 226 425
Årets resultat, kr	1 723 544	-1 723 544	2 062 629	2 062 629
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 467 073	0	821 981	5 289 054
S:a eget kapital, kr	14 693 595	0	2 062 629	16 756 224

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 422 000 kr samt ianspråktagande skett med 181 352 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	4 467 073
Årets resultat, kr	2 062 629
Reservation till underhållsfond, kr	-1 422 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	181 352
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 289 054

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 289 054

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	10 166 301	9 358 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	196 496	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 362 797	9 358 010
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 943 217	-4 635 718
Underhåll enligt plan	Not 5	-181 352	-217 230
Övriga externa kostnader	Not 6	-626 385	-567 802
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-669 425	-554 044
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 364 996	-1 364 996
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 785 375	-7 339 790
RÖRELSERESULTAT		2 577 422	2 018 220
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 338	33 385
Räntekostnader och liknande resultatposter		-519 131	-328 061
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-514 793	-294 676
ÅRETS RESULTAT		2 062 629	1 723 544
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		2 062 629	1 723 544
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 422 000	-1 400 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		181 352	217 230
Överföring till balanserat resultat		821 981	540 774

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	32 864 658	34 229 654
Pågående nyanläggningar	Not 10	17 564 323	3 037 764
Summa materiella anläggningstillgångar		50 428 981	37 267 418
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	8 500	8 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 000	9 000
Summa anläggningstillgångar		50 437 981	37 276 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 720	1 483
Avräkningskonto HSB		4 073 574	3 277 560
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 774	43 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	282 873	284 811
Summa kortfristiga fordringar		4 370 941	3 607 633
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	6 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	20 161	21 900
Summa kassa och bank		20 161	21 900
Summa omsättningstillgångar		4 391 102	9 629 533
SUMMA TILLGÅNGAR		54 829 083	46 905 951

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	1 928 200	1 928 200	
Fond för yttre underhåll	9 538 970	8 298 322	
Summa bundet eget kapital	11 467 170	10 226 522	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 226 425	2 743 529	
Årets resultat	2 062 629	1 723 544	
Summa fritt eget kapital	5 289 054	4 467 073	
Summa eget kapital	16 756 224	14 693 595	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	34 794 043	29 318 043
Summa långfristiga skulder		34 794 043	29 318 043
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 411 500	1 261 500
Medlemmarnas inre fond	Not 18	23 893	23 893
Leverantörsskulder		330 382	441 399
Aktuell skatteskuld	Not 19	23 437	12 937
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	173 903	27 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 315 701	1 126 821
Summa kortfristiga skulder		3 278 816	2 894 313
Summa skulder		38 072 859	32 212 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	54 829 083	46 905 951	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 577 422	2 018 220
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 364 996	1 364 996
	<u>3 942 418</u>	<u>3 383 216</u>
Erhållen ränta	4 338	33 385
Erlagd ränta	-519 131	-327 879
Övriga poster	0	-182
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 427 625</u>	<u>3 088 540</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	32 706	-113 215
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	234 503	213 873
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 694 834</u>	<u>3 189 198</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-14 526 559	-3 130 540
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-14 526 559</u>	<u>-3 130 540</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	5 626 000	-1 700 463
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>5 626 000</u>	<u>-1 700 463</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 205 725	-1 641 805
Likvida medel vid årets början	9 299 460	10 941 265
Likvida medel vid årets slut	4 093 735	9 299 460
	<u>-5 205 725</u>	<u>-1 641 805</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	26 831 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 509 112	8 713 368
Hysesintäkt lokaler	12 750	11 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	553 800	554 700
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	9 248	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	46 596	31 395
Övriga primära intäkter och ersättningar	34 795	47 147
	10 166 301	9 358 010
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	196 496	0
	196 496	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-562 651	-289 136
El	-426 494	-447 805
Uppvärmning	-1 313 267	-1 407 355
Vatten	-532 853	-472 691
Renhållning	-211 056	-198 171
Bevakningskostnader	-81 536	-71 283
TV, bredband, iptelefoni	-285 204	-285 003
Serviceavtal	-41 402	-38 863
Förvaltningskostnader	-965 324	-954 020
Försäkringar	-109 601	-97 556
Fastighetskatt	-280 000	-269 500
Övriga driftskostnader	-133 829	-104 335
	-4 943 217	-4 635 718
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-181 352	-217 230
	-181 352	-217 230
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 000	-14 900
Övriga förvaltningskostnader	-343 983	-327 645
Föreningsverksamhet	-70 574	-63 749
Kontorsutrustning och -material	-12 441	-30 722
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-28 160	-23 533
Konsulter	-11 250	0
Förbrukningsinventarier	-59 491	-27 026
Medlemsavgifter HSB	-69 338	-66 603
Stämma och styrelse	-13 148	-13 625
	-626 385	-567 802
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
	Föreningen har ingen heltidsanställd personal.	
Arvode till styrelsen	-191 308	-120 728
Löner för anställda	-105 632	-105 632
Vicevärdarvode	-115 644	-213 000
Övriga arvoden	-100 105	-6 680
Övriga personalkostnader	-1 700	-1 000
Revisionsarvode	-11 145	-7 100
Sociala avgifter	-143 891	-99 153
Utbildning	0	-750
	-669 425	-554 044
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 323 587	-1 323 587
Markanläggningar	-41 409	-41 409
	-1 364 996	-1 364 996

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2058

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 61 761 274 61 668 498

Årets investering byggnader 0 92 776

Ingående anskaffningsvärde mark 935 435 935 435

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar 828 174 828 174

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 63 524 883 63 524 883**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -29 129 593 -27 806 006

Årets avskrivningar byggnader -1 323 587 -1 323 587

Ingående avskrivningar markanläggningar -165 636 -124 227

Årets avskrivningar markanläggningar -41 409 -41 409

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -30 660 225 -29 295 229**Utgående redovisat värde 32 864 658 34 229 654**

Redovisade värden byggnader 31 308 094 32 631 681

Redovisade värden mark 935 435 935 435

Redovisade värden markanläggningar 621 130 662 538

Fastighetsbeteckning: Fjärilen 1 & 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	86 000 000	22 400 000	108 400 000	108 400 000
Lokaler	1979	2 274 000	1 891 000	4 165 000	4 165 000
		88 274 000	24 291 000	112 565 000	112 565 000

Ställda säkerheter 2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning 42 037 000 42 037 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 42 037 000 42 037 000**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar 3 037 764 0

Årets Investering 14 526 559 3 037 764

Utgående värde pågående nyanläggningar 17 564 323 3 037 764

Pågående nyanläggningar avser takbyte som förväntas vara färdigt under 2024 till en beräknad kostnad om ca 24 000 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

500 500**Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Egen bostadsrätt 8 500 8 500

8 500 8 500

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 705	5 424
Övriga kortfristiga fordringar	2 069	38 355
	7 774	43 779

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	282 873	284 811
	282 873	284 811

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	6 000 000
			0	6 000 000

Not 16 BANK

Nordea	20 161	21 900
	20 161	21 900

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	0,96%	2026-08-19	7 239 125	861 500
Nordea Hypotek AB	1,11%	2025-11-19	11 078 918	400 000
Nordea Hypotek AB	1,02%	2025-12-30	11 000 000	0
SBAB	3,99%	2027-09-10	6 887 500	150 000
			36 205 543	1 411 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **34 794 043**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 411 500

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 411 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,60%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 646 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 148 043

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	23 893	23 893
	23 893	23 893

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	23 437	12 937
	23 437	12 937

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	75 373	8 391
Arbetsgivaravgifter	79 409	5 546
Övriga kortfristiga skulder	19 121	13 826
	173 903	27 763
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	8 260	8 260
Upplupna sociala avgifter	2 595	2 595
Upplupna räntekostnader	23 302	24 820
Förutbetalda årsavgifter och hyror	817 379	780 165
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	464 165	310 981
	1 315 701	1 126 821

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Louis Danha

.....
Delon Hanna

.....
Elouviza Cengiz

.....
Kerstin Ahlin Johansson

.....
Hani George

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lucinda Albaloue
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fjärilen i Skövde, org.nr. 716410-3256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fjärilen i Skövde 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 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.

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 Bostadsrättsförening Fjärilen i Skövde 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lucinda Albaloue
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Fjärilen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELOUVIZA CENGIZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 17:49:01



DELON HANNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 23:53:46



KERSTIN AHLIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 13:40:17



HANI GEORGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:06:01



LOUIS DANHA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:46:35



LUCINDA ALBALOUE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:49:16



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 07:56:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Fjärilen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LUCINDA ALBALOUE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:48:35



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 07:56:54



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.