



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Kungsängsliljan i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kungsängsliljan i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3195 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängsliljan 1	1962-01-01	1962
Kungsängsliljan 2	1962-01-01	1962
Kungsängsliljan 3	1961-01-01	1961
Kungsängsliljan 4	1962-01-01	1962

#### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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 <sup>2</sup>
106	garageplatser varav 7 MC-platser	1 962
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 712
232	p-platser varav 20 elladdplatser	0
67	Lokal och förråd	107
<b>Totalt 725 objekt</b>		<b>23 781</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 113 st 2 rok, 130 st 3 rok, 44 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Krister Frost	Ordförande
Andreas Berndtsson	Vice ordförande
Robert Ninic	Ledamot
Ulrika Bennelöv	Sekreterare
Sofia Andersson	Ledamot
Patrik Zvar	Ledamot
Anders Björk	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Krister Frost, Andreas Berndtsson, Robert Ninic, och Patrik Zvar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft medlemsmöten för nyinflyttade, arbetsgruppsmöten för tak och solceller, budgetmöte, UH-plan möte samt div övriga möten.

Firman tecknas av Krister Frost, Ulrika Bennelöv, Andreas Berndtsson och Alida Persson, två i förening.

Revisorer har varit: Martin Koitrand med Katja Karhukorpi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Alida Persson (sammanställande) och Fredrik Sandberg, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd: Sanna Söderberg från HSB Mälardalarna.

Förvaltare: Alida Persson, heltidsanställd av föreningen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19 på Elite Stadshotell. På stämman deltog 44 personer varav 38 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-27.

Underhåll: Under året har föreningen genomfört stamspolning i alla lägenheter och övriga lokaler. Bytt ut dörrar till cykelrummen i punkthusen. Monterat inbrottskydd på källardörrar samt på en del yttre förrådsdörrar, expeditionen och föreningslokalen. I våra två undercentraler har vi installerat avgasare som tar bort syret i värmesystemet. Årlig service av maskiner i tvättstugor har utförts.

Bland reparationer kan nämnas: Reparation av fastighetsskötarlokal efter en vattenläcka, en del reparationsåtgärder på maskiner i tvättstugor, byte motorvärmare och diverse elarbeten i el-centraler.

Styrelsen arbetar varje år, i november månad, med att ta fram en budget inför nästkommande år. I samband med budgetarbetet tittar man på underhållsplanen för de närmaste åren och gör en ekonomisk analys av kostnaderna för de kommande åren. Underhållsplanen är ett levande dokument som justeras varje år. Vissa åtgärder utförs som planerat under året, andra kan flyttas fram i planeringen och en del kanske behöver tidigareläggas

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Ombyggnation
2000	Sophus
2000	Garagebyggnader
2019	Relining
2021	20 st laddplatser

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

Byte av tak (eventuellt med installationer av solceller) (planerat till år 2024–2025).

Byte garageportar på kallgaragen, (planerat till år 2025–2026).

Byte lägenhetsdörrar, (planerat till år 2026–2027).

Ekonomi: Under året har föreningen amorterat av 2 st lån. Några lån som under 2023 villkorsändrats har vi bundit på 3-5 års bindningstid och de lån med högre belopp har styrelsen beslutat att lägga på rörlig ränta om en löptid på 3 månader. Det innebär att vi fortsatt har en del lån som kommer att ha en löptid på 3 månader. När ränteläget har stabiliserats kommer löptiderna åter att fördelas på längre bindningstider och med olika konverteringsår.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 401 och under året har det tillkommit 39 och avgått 40 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 400.

Styrelsen har lämnat information till medlemmar genom informationsmöte på webben samt informationsblad som delats ut i brevlådorna. Film från informationsmöte som hölls på webben har vi lagt ut på vår hemsida.

Styrelsen har hållit möten för nya medlemmar som flyttat in till föreningen.

Hemsida. [www.kungsangsliljan.se](http://www.kungsangsliljan.se)

Epost: [exp@kungsangsliljan.se](mailto:exp@kungsangsliljan.se)



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	160	154	160	176	147
Skuldsättning, kr/kvm	1 171	1 462	1 487	1 512	1 494
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 283	1 601	1 628	1 656	1 636
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	168	164	154	135	144
Årsavgifter, kr/kvm	623	606	594	594	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	88	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	625	608	590	589	575
Nettoomsättning, tkr	14 865	14 461	14 041	14 016	13 666
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 729	1 488	-227	2 196	2 194
Soliditet, %	37	31	28	27	25

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. Kostnad för bredband ingår i beräkningen.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 293 255	0	0	1 293 255
Upplåtelseavgifter, kr	1 471 560	0	0	1 471 560
Underhållsfond, kr	9 855 109	0	1 023 091	10 878 200
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 619 924</b>	<b>0</b>	<b>1 023 091</b>	<b>13 643 015</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 774 070	1 488 200	-1 023 091	3 239 179
Årets resultat, kr	1 488 200	-1 488 200	1 729 384	1 729 384
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 262 270</b>	<b>0</b>	<b>706 293</b>	<b>4 968 563</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 882 194</b>	<b>0</b>	<b>1 729 384</b>	<b>18 611 578</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 689 000 kr samt ianspråktagande skett med 665 909 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	4 262 270
Årets resultat, kr	1 729 384
Reservation till underhållsfond, kr	-1 689 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	665 909
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 968 563</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 968 563</b>
------------------------------------	------------------

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
	Not 1		
Nettoomsättning	Not 2	14 737 646	14 433 110
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	127 147	28 346
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 864 793</b>	<b>14 461 456</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 590 388	-9 467 491
Planerat underhåll	Not 5	-665 910	-733 168
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-875 273	-914 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 414 780	-1 440 877
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 546 351</b>	<b>-12 556 421</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 318 442</b>	<b>1 905 035</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	266 811	23 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-855 869	-440 324
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-589 058</b>	<b>-416 835</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 729 384</b>	<b>1 488 200</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-1 689 000	-1 590 000
Disposition underhållsfond		665 909	733 168
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 023 091	-856 832
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>706 293</b>	<b>631 368</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	39 797 134	41 036 323
Mark	Not 11	952 980	952 980
Markanläggningar	Not 12	1 916 484	2 092 075
		<u>42 666 598</u>	<u>44 081 378</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>42 666 598</u>	<u>44 081 378</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	5 083	21 547
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	59 668	4 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		149 582	482 967
		<u>214 333</u>	<u>509 165</u>
Kassa och bank	Not 15	7 375 244	10 751 657
Summa omsättningstillgångar		<u>7 589 577</u>	<u>11 260 822</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>50 256 175</u></b>	<b><u>55 342 200</u></b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 293 255	1 293 255
Upplåtelseavgifter		1 471 560	1 471 560
Underhållsfond		10 878 200	9 855 109
		<u>13 643 015</u>	<u>12 619 924</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 239 179	2 774 070
Årets resultat		1 729 384	1 488 200
		<u>4 968 564</u>	<u>4 262 270</u>
Summa eget kapital		<u>18 611 578</u>	<u>16 882 194</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	13 341 666	9 491 610
		<u>13 341 666</u>	<u>9 491 610</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	14 507 314	25 267 517
Leverantörsskulder		637 868	554 651
Aktuell skatteskuld		132 775	68 154
Fond för inre underhåll		784 004	821 808
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	67 661	60 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 173 309	2 195 328
		<u>18 302 931</u>	<u>28 968 396</u>
Summa skulder		<u>31 644 597</u>	<u>38 460 006</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>50 256 175</b></u>	<u><b>55 342 200</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 729 384	1 488 200
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 414 780	1 440 877
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 144 164</u>	<u>2 929 077</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	294 832	-35 186
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	94 738	193 910
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 533 734</u>	<u>3 087 801</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i markanläggningar	0	235 305
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>235 305</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-6 910 147	-592 939
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-6 910 147</u>	<u>-592 939</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 376 413</b>	<b>2 730 167</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 751 657</b>	<b>8 021 490</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 375 244</b>	<b>10 751 656</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,64 %

Markanläggningar 5 %

#### 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.

#### 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
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	13 050 532	12 670 552
Hyror garage och p-platser och lokaler	1 163 317	1 158 250
Övriga avgifter, bredband	519 291	505 442
Övriga intäkter	87 882	187 190
Bruttoomsättning	14 821 022	14 521 434
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	-83 376	-88 264
	<b>14 737 646</b>	<b>14 433 110</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	0	28 346
Elstöd	127 147	0
	<b>127 147</b>	<b>28 346</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	2 440 200	2 359 662
Reparationer	473 857	354 798
El	677 907	746 467
Uppvärmning	2 685 807	2 576 410
Vatten	629 061	582 461
Sophämtning	532 355	502 842
Övriga avgifter	899 840	854 990
Förvaltningskostnader	583 645	778 921
Fastighetsavgift	523 361	514 985
Övriga driftskostnader	144 356	195 954
	<b>9 590 388</b>	<b>9 467 491</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll gemensamma utrymmen	38 158	0
Underhåll installationer	16 039	43 375
Underhåll markytor	0	61 368
Underhåll enligt plan	611 713	628 425
	<b>665 910</b>	<b>733 168</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	134 672	124 040
Övriga arvoden	4 262	11 143
Revisorsarvode	6 865	6 723
Sociala kostnader	47 278	43 448
	<b>193 077</b>	<b>185 354</b>
<b>Övriga</b>		
Löner och ersättningar	463 769	453 701
Sociala kostnader	142 952	142 500
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 885	7 358
Förändring semesterlöneskuld	2 983	7 723
Löneskatt	37 875	9 775
Pensionskostnader och förpliktelser	26 733	108 474
	<b>682 196</b>	<b>729 531</b>
	<b>875 273</b>	<b>914 885</b>
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 239 189	1 265 286
Markanläggningar	175 591	175 591
	<b>1 414 780</b>	<b>1 440 877</b>

<b>Noter</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter	266 792	23 000
	Ränteintäkter skattekonto	0	259
	Övriga finansiella intäkter	19	230
		<b>266 811</b>	<b>23 489</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	854 431	436 862
	Räntekostnader kortfristiga skulder	338	0
	Övriga finansiella kostnader	1 100	3 462
		<b>855 869</b>	<b>440 324</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	76 967 139	76 967 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 967 139	76 967 139
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 930 815	-34 665 529
Årets avskrivningar	-1 239 189	-1 265 286
Utgående avskrivningar	-37 170 004	-35 930 815
<b>Bokfört värde</b>	<b>39 797 134</b>	<b>41 036 323</b>
Taxeringsvärde för Kungsängsliljan 1-4 i Västerås. Värdeår 1961-1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	123 000 000	123 000 000
Byggnad - lokaler	2 165 000	2 165 000
	125 165 000	125 165 000
Mark - bostäder hyreshus	43 200 000	43 200 000
Mark - lokaler	658 000	658 000
	43 858 000	43 858 000
Taxeringsvärde totalt	169 023 000	169 023 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	952 980	952 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	952 980	952 980
<b>Bokfört värde</b>	<b>952 980</b>	<b>952 980</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 545 775	2 781 080
Årets investeringar	0	-235 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 545 775	2 545 775
Ingående ackumulerade avskrivningar	-453 700	-278 109
Årets avskrivningar	-175 591	-175 591
Utgående avskrivningar	-629 291	-453 700
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 916 484</b>	<b>2 092 075</b>



Noter	2023-12-31		2022-12-31		
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 083		21 547	
		<b>5 083</b>		<b>21 547</b>	
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		59 668		4 026	
Övriga fordringar		0		625	
		<b>59 668</b>		<b>4 651</b>	
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Placering Handelsbanken		1 134 000		0	
Bankkonto Handelsbanken		7 026		0	
Framtidskonto Swedbank		495		1 156 850	
Fastränteplacering Nordea		1 363 404		1 300 000	
Bankkonto Swedbank		4 866 988		8 294 807	
Företagskonto Swedbank		3 331		0	
		<b>7 375 244</b>		<b>10 751 657</b>	
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 471 560	1 293 255	9 855 109	2 774 070	1 488 200
Omföring av årets resultat enligt årstämma				1 488 200	-1 488 200
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-665 909	665 909	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 689 000	-1 689 000	
Årets resultat					1 729 384
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 471 560</b>	<b>1 293 255</b>	<b>10 878 200</b>	<b>3 239 179</b>	<b>1 729 384</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758315676	4,43%	2024-01-04	3 810 000	40 000
Nordea Hypotek AB	39758315730	4,38%	2024-01-16	3 810 000	40 000
Nordea Hypotek AB	39758385682	4,51%	2024-03-18	4 841 250	97 000
Nordea Hypotek AB	39788956114	0,85%	2025-02-19	4 549 750	79 400
Stadshypotek AB	237696	4,04%	2026-12-01	1 828 750	36 000
Stadshypotek AB	237697	4,05%	2026-12-01	1 130 000	24 000
Stadshypotek AB	224938	1,10%	2025-03-01	2 506 750	54 200
Stadshypotek AB	224939	1,10%	2025-03-01	715 110	15 464
Stadshypotek AB	227033	0,92%	2024-09-30	1 720 000	40 000
Stadshypotek AB	234954	3,67%	2028-01-30	1 112 580	30 000
Stadshypotek AB	235503	3,86%	2026-03-30	1 824 790	87 000
				27 848 980	543 064
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>13 341 666</b>
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					25 133 660
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				47 953 000	47 953 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>47 953 000</b>	<b>47 953 000</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				543 064	585 654
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				13 964 250	24 681 953
				<b>14 507 314</b>	<b>25 267 607</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				22 615	22 303
Källskatt				19 377	19 273
Mervärdesskatt				6 731	9 586
Övriga kortfristiga skulder				18 938	9 775
				<b>67 661</b>	<b>60 938</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 342 104	1 288 113
Upplupna räntekostnader	104 817	77 190
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	726 388	830 025
	<b>2 173 309</b>	<b>2 195 328</b>
<b>Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		
<b>Not 22 Eventualförpliktelser</b>		
Fastigo	9 377	9 132
	<b>9 377</b>	<b>9 132</b>

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

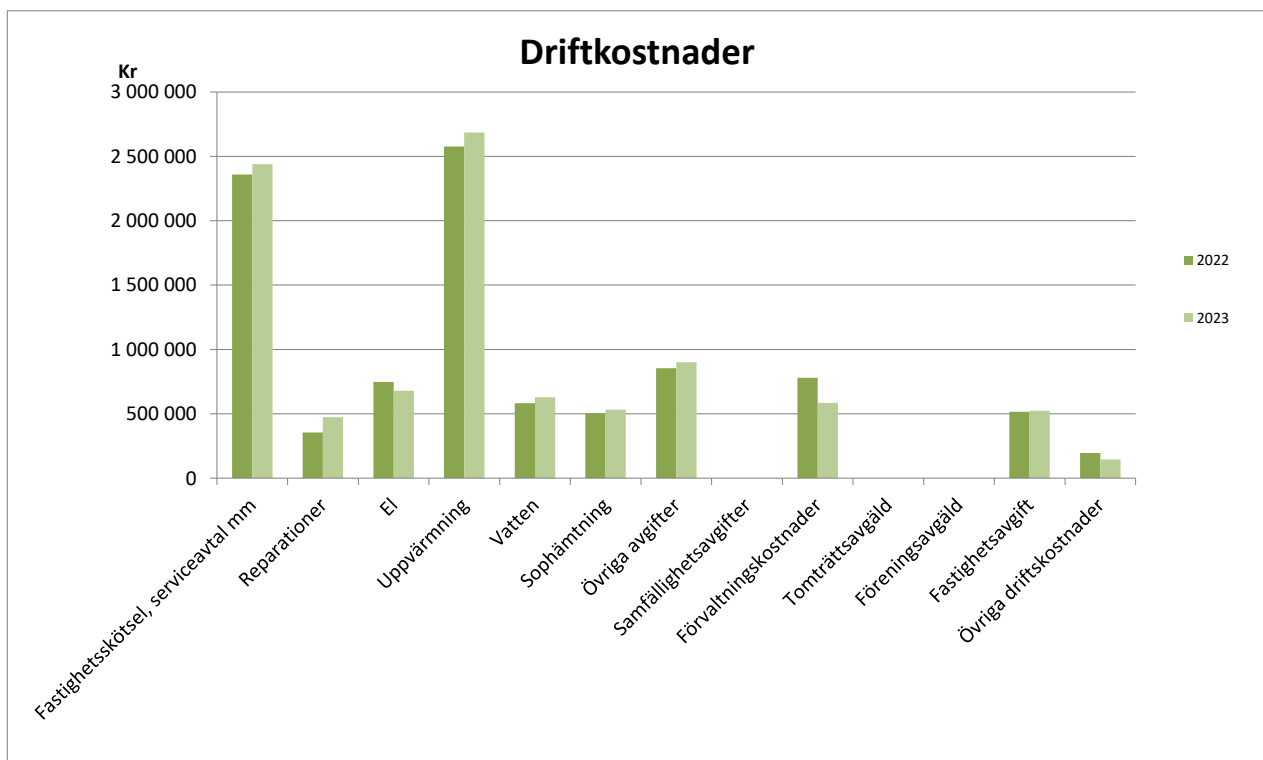
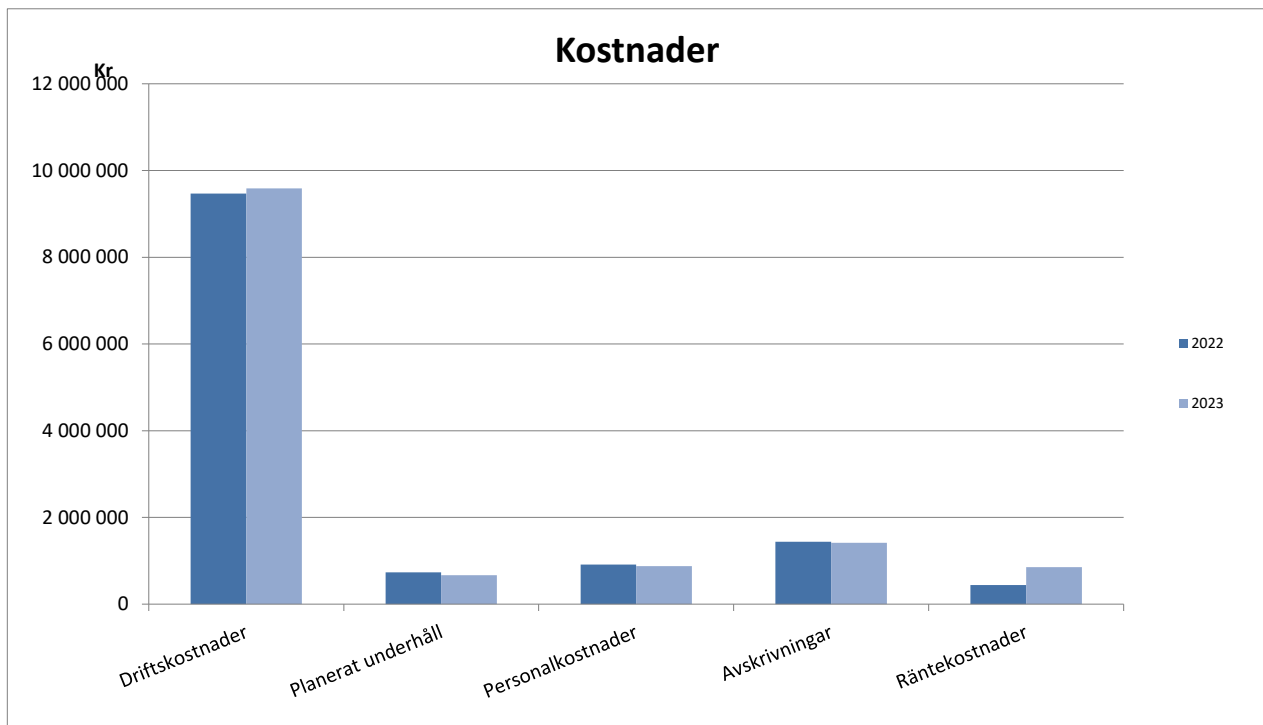
Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Anders Björk.....  
Andreas Berndtsson.....  
Krister Frost.....  
Ulrika Bennelöv.....  
Patrik Zvar.....  
Robert Ninic.....  
Sofia Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Martin Koitränd  
Av stämman vald revisor.....  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsängsliljan i Västerås, org.nr. 778000-3195

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsängsliljan i Västerås för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kungsängsliljan i Västerås 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 revisionsssed i Sverige. Revisor 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Koitränd  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**KRISTER FROST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:41:14



**ANDREAS BERNDTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:48:14



**ANDERS BJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:14:10



**PATRIK ZVAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:35:36



**ROBERT NINIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:56:19



**ULRIKA BENNELÖV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:10:14



**SOFIA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:57:19



**MARTIN KOITRAND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:43:35



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:31:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MARTIN KOITRAND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:40:15



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:31:30





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Kungsängsliljan i Västerås



160  
KR/KVM  
SPARANDE



1171  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



2%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



168  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



601  
KR/KVM  
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 160 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
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 1171 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
	<b>Räntekänslighet</b>  2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  168 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 601 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.

# 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.