

# ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

UTBILDNING FÖR DIG I BRF – 2025-02-03

Kursledare: Magnus Emilsson, Borevision  
magnus.emilsson@borevision.se



HSB – där möjligheterna bor

1

## INNEHÅLL

- Årsredovisningens uppbyggnad
- Förvaltningsberättelse med nyckeltal, Förändring Eget kapital och Resultatdisposition
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Kassaflöde
- Beräkning av nyckeltal



HSB – där möjligheterna bor

2

## SYFTE

Efter dagens utbildning önskar vi att ni har fått

- En god förståelse för hur en årsredovisning är uppbyggd och vilka delar den består av.
- En tydlig beskrivning av skillnaden på resultat och likviditet (Resultaträkning vs Kassaflödeanalys)
- En större kunskap om vilka nyckeltal som kan tillämpas för att jämföra olika bostadsrättsföreningars ekonomi.



HSB - där möjligheterna bor

3

## ÅRSREDOVISNINGENS UPPBYGGNAD BRF

- Förvaltningsberättelse  
Inklusive Väsentliga händelser och Nyckeltal
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Kassaflöde
- Noter och tilläggsupplysningar  
Inklusive Redovisningsprinciper
- Underskrifter
- Revisorspåtecknande



HSB - där möjligheterna bor

4

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE - DELAR

- Allmänt om verksamheten
  - Om föreningens fastighet, försäkring, antal lgh, ytor m m, styrelsens sammansättning
- Medlemsinformation
- Väsentliga händelser
  - Årsavgift, underhållsplan, större åtgärder under året, större planerade åtgärder
- Förklaring av förlust (obligatorisk 2023)
- Flerårsöversikt
  - Nyckeltal (vissa obligatoriska 2023)
- Förändring av eget kapital
- Förslag till resultatdisposition



HSB - där möjligheterna bor

5

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE - UPPLYSNINGAR

- a) om föreningen är eller inte är privatbostadsföretag (äkta/oäkta)
- b) om föreningen innehar marken med tomträtt eller med äganderätt,
- c) om föreningens fastighet (eller tomträtt) har del i en samfällighet,
- d) om föreningen har *eller inte* har en aktuell underhållsplan



HSB - där möjligheterna bor

6

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- Nyckeltal
  - Lag
    1. årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt,
    2. skuldsättning per kvadratmeter,
    3. sparande per kvadratmeter,
    4. räntekänslighet
    5. energikostnad per kvadratmeter
  - Normgivning
    1. skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, och
    2. årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
  - K2
 

Omsättning, Resultat och Soliditet



HSB - där möjligheterna bor

7

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- Nyckeltal
  - Årsavgift tas ut för upplåtna ytor = Både lägenheter och lokaler
  - IMD ska inkluderas
  - Även andra avgifter om de är obligatoriska
  - Skillnad mellan upplåten yta och total yta
  - Sparandetalet anger förmåga att finansiera framtida åtgärder för investeringar och underhåll (utrymme per kvm)



HSB - där möjligheterna bor

8

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE - FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	221	162	72
Skuldsättning, kr/kvm	2 654	2 724	2 785
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 787	2 860	2 924
Räntekänslighet, %	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	129	136	133
Årsavgifter, kr/kvm	841	786	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	97	95
Totala intäkter, kr/kvm	862	779	776
Nettoomsättning, tkr	1 118	1 015	1 011
Resultat efter finansiella poster, tkr	176	-249	5
Soliditet, %	21	16	21



HSB - där möjligheterna bor

9

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

- Avsättning till underhållsfond
  - Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan (stadgestyrt)
- Ianspråktagande av fond för yttre underhåll
  - Lyft motsvarande årets underhållskostnader
  - **Bokföringsmässig** transaktion mellan fritt och bundet eget kapital

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	30 100	0	0	30 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	376 133	0	91 000	467 133
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>406 233</b>	<b>0</b>	<b>91 000</b>	<b>497 233</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	703 529	-248 865	-91 000	363 664
Årets resultat, kr	-248 865	248 865	176 483	176 483
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>454 664</b>	<b>0</b>	<b>85 483</b>	<b>540 147</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>860 897</b>	<b>0</b>	<b>176 483</b>	<b>1 037 380</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 91 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.



HSB - där möjligheterna bor

10

## RESULTATDISPOSITION

### RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

- Balanserat resultat
  - Tidigare års över- eller underskott

- Årets resultat
  - Årets vinst eller förlust

→ Resultatdispositionen balanseras i ny räkning

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	454 664
Årets resultat, kr	176 483
Reservation till underhållsfond, kr	-91 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>540 147</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>540 147</b>

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



HSB - där möjligheterna bor

11

## RESULTATRÄKNING

## RESULTATRÄKNING

- Intäkter  
t ex årsavgifter och hyresintäkter
- Kostnader  
t ex driftkostnader, skatt, årets kostnad för underhåll, avskrivningar, räntekostnader
- Föreningens resultat under en period

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 117 858	1 014 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 880	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 122 738</b>	<b>1 014 606</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-508 508	-492 918
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-354 278
Övriga externa kostnader	Not 6	-128 551	-123 326
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-154 696	-145 922
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-110 956	-105 087
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-902 711</b>	<b>-1 221 531</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>220 027</b>	<b>-206 925</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande poster		17 474	1 288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 018	-43 228
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-43 544</b>	<b>-41 940</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>176 483</b>	<b>-248 865</b>



HSB - där möjligheterna bor

12

## DRIFTSKOSTNADER

Löpande kostnader  
för fastighetens  
skötsel:

- fastighetsskötsel
- försäkringar
- renhållning
- uppvärmning
- vatten/avlopp
- administrativ  
förvaltning



Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-13 304	-17 664
El	-24 400	-31 928
Uppvärmning	-117 065	-120 296
Vatten	-26 845	-25 594
Renhållning	-26 988	-26 447
TV, bredband, iptelefoni	-60 394	-59 791
Serviceavtal	-4 307	-2 654
Förvaltningskostnader	-166 798	-145 990
Försäkringar	-17 106	-14 927
Fastighetskatt	-46 313	-44 423
Övriga driftskostnader	-4 988	-3 204
	<b>-508 508</b>	<b>-492 918</b>



HSB - där möjligheterna bor

13

## SKATTER

- Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

0,3 % av taxeringsvärdet hyreshus

0,75 % av taxeringsvärdet småhus

- Statlig skatt

Oäkta bostadsföretag som går med vinst betalar en statlig  
skatt på 20,6 %.

- Uttagsbeskattning

Arbete på egna fastigheter med lönekostnader och bikostnader som  
överstiger 300 000 kr/år.



HSB - där möjligheterna bor

14

## AVSKRIVNINGAR

- **Avskrivning = värdeminskning**  
Värdeminskningen uppstår på grund av ålder eller användning, förslitning.
- **Ayskrivningar minskar föreningens resultat men påverkar inte kassan**  
Om man inte gör avskrivningar belastas kostnaden för de medlemmar som bor i föreningen just då. (Resultatföring av åtgärd)

### Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-105 087	-105 087
Installationer och inventarier	-5 870	0
	<b>-110 956</b>	<b>-105 087</b>



HSB - där möjligheterna bor

15

## AVSKRIVNINGAR

- **Byggnader/komponenter**  
Avskrivning av byggnad utgår från den ursprungliga produktionskostnaden för föreningens hus fördelat på komponenter. Riktvärde max 120 år. (I K2 tillämpas "enhetssyn".)
- **Ombyggnader**  
Aktiveras = tas upp som ny tillgång (nyinvesteringar). Ev. utrangering av tidigare komponent.
- **Maskiner och inventarier**  
Inköp av maskiner/inventarier till ett värde av minst 20 000 kr exkl. moms. Avskrivs oftast över 5 år (20%)



HSB - där möjligheterna bor

16



## AVSKRIVNINGAR, EXEMPEL

- Bostadsrättsföreningen har investerat i nya fönster.
  - Total kostnad: 2 000 000 kr
  - Beräknad livslängd: 50 år
  - Årlig avskrivning: 40 000 kr

Kostnad som tas upp i resultaträkning (som minskar årets resultat) är 40 000 kr. Ger en mer rättvisande bild än att minska årets resultat med 2 000 000 kr eftersom fönsterna beräknas hålla i 50 år framöver.



HSB - där möjligheterna bor

17

## RÄNTEKOSTNADER

- Ofta en stor del av föreningens kostnader
- Svåra att påverka, kan variera mycket
- Olika bindningstider skapar en trygghet



### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteinkåter och liknande poster	17 474	1 288
Räntekostnader och liknande resultatposter	-61 018	-43 228
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-43 544</b>	<b>-41 940</b>

### Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,11%	2026-06-01	2 840 000	0
Stadshypotek AB	5,19%	2024-03-01	618 750	100 000
			<b>3 458 750</b>	<b>100 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 840 000**



HSB - där möjligheterna bor

18

## RÄNTEKOSTNADER, EXEMPEL

Lån	Aktuell skuld	Aktuell ränta	Förfallodag
Lån 1	2 000 000 kr	1,75 %	2024-10-30
Lån 2	2 500 000 kr	2,95 %	2023-03-31
Lån 3	1 500 000 kr	0,85 %	2025-10-30

Lån 2 kommer att skrivas om under nästkommande år.  
Nuvarande räntekostnader: 73 750 kr/år

Ny ränta, +1 procentenhet (3,95%): 98 750 kr/år  
(Ny ränta, -1 procentenhet (1,95 %): 48 750 kr/år)

Nästa års räntekostnader kan bli antingen en ökning eller minskning!



HSB - där möjligheterna bor

19

## SAMMANFATTNING RESULTATRÄKNING

- Består av föreningens intäkter och kostnader
- Kostnader består till största del av
  - Driftskostnader
  - Räntekostnader
  - Avskrivningar
- Räntekostnader största risken



HSB - där möjligheterna bor

20

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>				<b>Eget kapital</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				<i>Bundet eget kapital</i>		
Byggnader och mark	Not 9	3 392 397	3 497 483	Medlemsinsatser	30 100	30 100
Investeringar och installationer	Not 10	82 175	0	Fond för yttre underhåll	467 133	376 133
Pågående nyanläggningar	Not 11	26 650	215 125	<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>497 233</b>	<b>406 233</b>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 501 222</b>	<b>3 712 608</b>	<i>Från eget kapital</i>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				Balanserat resultat		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500	Arets resultat	363 664	703 529
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>	<b>Summa frött eget kapital</b>	<b>540 147</b>	<b>454 664</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 501 722</b>	<b>3 713 108</b>	<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 037 380</b>	<b>860 897</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>				<i>Långfristiga skulder</i>		
Hyses- och avgiftsfordringar		0	27	Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 840 000
Avräkningskonto HSB		475 978	1 660 363	<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 800 000</b>
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	46 809	3 129	<i>Kortfristiga skulder</i>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	39 354	32 198	Skulder till kreditinstitut	Not 17	618 750
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>562 141</b>	<b>1 695 717</b>	Medlemmarnas inre fond		172 045
<i>Kortfristiga placeringar</i>				Levranörsskulder		52 454
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	800 000	0	Aktuell skatteskuld	Not 18	3 820
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>800 000</b>	<b>0</b>	Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 518
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 362 141</b>	<b>1 695 717</b>	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	134 896
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 863 863</b>	<b>5 408 825</b>	<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>986 483</b>
				<b>Summa skulder</b>	<b>3 826 483</b>	<b>4 547 928</b>
				<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 863 863</b>	<b>5 408 825</b>



HSB – där möjligheterna bor

21

# BALANSRÄKNING

- I balansräkningen visas bostadsrättsföreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
- Det ska väga jämt mellan tillgångar och skulder, därav namnet.  
Tillgångar – skulder = Eget kapital
- Balansräkningen visar den ekonomiska ställningen vid en viss tidpunkt



HSB – där möjligheterna bor

22

## BALANSRÄKNING

- Balansräkningen visar det ekonomiska läget
  - Hur mycket föreningen lånat
  - Hur mycket husen är värda
  - Hur mycket föreningens medlemmar själva har satsat
  - Föreningens balanserade resultat, dvs det egna kapitalet inkl. tidigare års över- eller underskott.



HSB - där möjligheterna bor

23

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	3 392 397	3 497 483
Inventarier och installationer	Not 10	82 175	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	26 650	215 125
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 501 222</b>	<b>3 712 608</b>



- Anläggningstillgångar Byggnader och mark

- Omsättningstillgångar Kortfristiga fordringar

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar		0	27
Avräkningskonto HSB		475 978	1 660 363
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	46 809	3 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	39 354	32 198
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>562 141</b>	<b>1 695 717</b>



HSB - där möjligheterna bor

24

## LIKVIDA MEDEL

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar  
 Avräkningskonto HSB  
 Övriga kortfristiga fordringar  
 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
*Summa kortfristiga fordringar*

	0	27
	475 978	1 660 363
Not 13	46 809	3 129
Not 14	39 354	32 198
	562 141	1 695 717

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar  
*Summa kortfristiga placeringar*

Not 15	800 000	0
	800 000	0

- Kassa och Bank  
Avräkningskonto, bankkonto och handkassa
- Räntebärande papper  
Placerad överlikviditet



HSB - där möjligheterna bor

25

## INTERIMSPOSTER

- **Tillgång:** förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Kostnader som är betalda som avser nästkommande år, t.ex. fastighetsförsäkring som betalas i förskott.
- **Skuld:** upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.  
Kostnader som inte betalas förrän nästkommande år som avser detta året. T.ex. fjärrvärmekostnad.  
Intäkter som föreningen fått in som avser nästkommande år, t.ex. årsavgifter för januari.



HSB - där möjligheterna bor

26

## EGET KAPITAL

- **Fritt eget kapital**
  - Balanserat resultat
  - Vinst/förlust (årets resultat)
  
- **Bundet eget kapital**
  - Medlemsinsatser
  - Upplåtelseavgifter
  - Fond för yttre underhåll

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	30 100	30 100
Fond för yttre underhåll	467 133	376 133
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>497 233</b>	<b>406 233</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	363 664	703 529
Årets resultat	176 483	-248 865
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>540 147</b>	<b>454 664</b>

### Summa eget kapital

<b>1 037 380</b>	<b>860 897</b>
------------------	----------------

### Balansomslutning

=

summan av tillgångar eller summan av eget kapital och skulder



HSB - där möjligheterna bor

27

## SKULDER

- **Långfristiga skulder**  
T ex lån
- **Kortfristiga skulder**
  - Betalas inom den närmsta tiden t ex leverantörsskulder och nästkommande års amorteringar
  - Kortfristig del av långa skulder (förfall inom 1 år ska redovisas som kort)

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 840 000	2 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 840 000</b>	<b>2 800 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		618 750	748 750
Medlemmarnas inre fond	Not 17	172 045	222 186
Leverantörsskulder		52 454	646 356
Aktuell skatteskuld	Not 18	3 820	1 930
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 518	2 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	134 896	126 221
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>986 483</b>	<b>1 747 928</b>

### Summa skulder

<b>3 826 483</b>	<b>4 547 928</b>
------------------	------------------



HSB - där möjligheterna bor

28

## INRE FOND

- Används för inre underhåll av lägenheten
- Redovisas i bokslutet som en skuld föreningen har till sina medlemmar



HSB - där möjligheterna bor

29

## SAMMANFATTNING BALANSRÄKNING

- Består av föreningens tillgångar, skulder och eget kapital
- Kan utläsa föreningens likvida medel
  - Hur mycket pengar som finns på banken eller placerat
- Kan utläsa föreningen banklån
- Övriga poster oftast mindre belopp



HSB - där möjligheterna bor

30

## KASSAFLÖDESANALYS

- Utvisar förändring av likvida medel, (inkl avräkning och ev. kortfristiga placeringar) under året

- Utvisar kassaflöde från olika delar:

+Löpande verksamhet

\* Resultat och räntor

+ Rörelsekapital

\* Förändring kortfristiga poster

+ Investeringsverksamhet

\* Investeringar, byte av komponenter

+Finansieringsverksamhet

\* Förändring lån

### LÖPANDE VERKSAMHET

Rörelseresultat 220 027 -206 925

*Justering för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 110 956 105 087

330 983 -101 838

Erhållen ränta 17 474 1 288

Erlagd ränta -61 018 -43 228

**Kassaflöde från löpande verksamhet** 287 439 -143 778

**(före förändring av rörelsekapital)**

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -50 808 1 831

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut -631 445 522 421

**KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET** -394 814 380 474

### INVESTERINGSVERKSAMHET

Investeringar i fastigheter -26 650 -843 650

Återfört bidrag och moms 127 080 0

**KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET** 100 430 -843 650

### FINANSIERINGSVERKSAMHET

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut -90 000 -80 000

**KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET** -90 000 -80 000

### ÅRETS KASSAFLÖDE

Likvida medel vid årets början 1 660 363 2 203 538

Likvida medel vid årets slut 1 275 978 1 660 362

**-384 384 -543 176**



HSB - där möjligheterna bor

31

# HUR BRA ÄR VÅR EKONOMI?



HSB - där möjligheterna bor

32



		2023-01-01	2023-12-31
<b>NYCKELTAL</b>	<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
	Årsavgifter bostäder	1 043 484	
	Hysesintakt lokaler	37 308	
	Hysesintakt garage och bilplatser	32 465	
	Avsatt till inre fond	0	
	Ovriga primära intäkter och ersättningar	4 601	-
		<b>1 117 858</b>	

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	62
8	garageplatser	0
15	p-platser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 241
<b>Totalt 52 objekt</b>		<b>1 303</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 3 st 2 rum och kökvrå, 18 st 2 rok.

- **Årsavgifter**
  - Total årsavgift/upplåten kvadratmeter boyta

Genom att beräkna föreningens årsavgifter i förhållande till upplåtna kvadratmeter får vi ett värde i kr/kvm.

**=> 1 034 728 / 1 241 = 834 kronor per kvm**



HSB - där möjligheterna bor

33

SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,11%	2026-06-01	2 840 000	0
Stadshypotek AB	5,19%	2024-03-01	618 750	100 000
			<b>3 458 750</b>	<b>100 000</b>

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	62
8	garageplatser	0
15	p-platser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 241
<b>Totalt 52 objekt</b>		<b>1 303</b>


Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 3 st 2 rum och kökvrå, 18 st 2 rok.

- **Skuldsättning per kvm och Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt**
  - Räntebärande skulder / Antal kvm yta med bostadsrätt + Yta med hyresrätt
  - Räntebärande skulder / Antal kvm yta med bostadsrätt

Anger föreningens skuldsättningsgrad uttryckt i kronor per kvm

**=> 3 458 750 / 1 303 kvm = 2 655 kr/kvm**

**=> 3 458 750 / 1 241 kvm = 2 787 kr/kvm**



HSB - där möjligheterna bor

34

## NYCKELTAL

<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>				
Driftskostnader	Not 4	-508 508	-492 918	
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-354 278	
Övriga externa kostnader	Not 6	-128 551	-123 326	
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-154 696	-145 922	
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-110 956	-105 087	
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-902 711</b>	<b>-1 221 531</b>	
<b>RÖRELSERESULTAT</b>				
		<b>220 027</b>	<b>-206 925</b>	
<b>FINANSIELLA POSTER</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 474	1 288	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 018	-43 228	
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-43 544</b>	<b>-41 940</b>	
<b>ÅRETS RESULTAT</b>				
		<b>176 483</b>	<b>-248 865</b>	

- **Sparande per kvm**

Årets Resultat + Avskrivningar + Årets kostnad för underhåll +eventuella jämförelsestörande poster / total kvadratmeter boyta

Anger föreningens förmåga att täcka framtida åtgärder (investeringar och underhåll)

⇒ **176 483 + 110 956 + 0 = 287 439 / 1 303 kvm = 221 kr/kvm**

**Fg år = -248 868 + 105 087 + 357 278 = 210 500 / 1 303 kvm = 162 kr /kvm**



HSB - där möjligheterna bor

35

## NYCKELTAL

SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Låneinstitut	Ränterats	Konv.-datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,11%	2026-06-01	2 840 000	0
Stadshypotek AB	5,19%	2024-03-01	618 750	100 000
			<b>3 458 750</b>	<b>100 000</b>

2023-01-01  
2023-12-31

Not 2 **NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	1 043 484
Hysesintäkt lokaler	37 308
Hysesintäkt garage och bilplatser	32 465
Avsatt till inre fond	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 601
	<b>1 117 858</b>

- **Räntekänslighet**

– Total skuld / årsavgifter delat på 100 för procent

Genom att beräkna föreningens skulder i förhållande till totala intäkter (eller nettoomsättning) får vi ut ett värde. Detta värde kan även användas för att räkna ut föreningens räntekänslighet.

⇒ **3 458 750 / 1 043 484 = 3,31/100 = 3,3% (mot avgifter)**

⇒ **3 458 750 / 1 117 858 = 3,09/100 = 3,1% (mot intäkter)**



HSB - där möjligheterna bor

36

## NYCKELTAL

- **Årsavgifter / Totala Rörelseintäkter**

Genom att jämföra föreningens årsavgifter med totala intäkter får vi fram hur hög andel av totala intäkter som utgörs av årsavgifter.

$$\Rightarrow 1\,043\,484 / (1\,117\,858 + 4\,880) = 93\%$$



HSB - där möjligheterna bor

37

## NYCKELTAL

Not 4	DRIFTSKOSTNADER		
	Reparationer	-13 304	-17 664
	El	-24 400	-31 928
	Uppvärmning	-117 065	-120 296
	Vatten	-26 845	-25 594
	Renhållning	-26 988	-26 447
	TV, bredband, iptelefoni	-60 394	-59 791
	Serviceavtal	-4 307	-2 654
	Förvaltningskostnader	-166 798	-145 990
	Försäkringar	-17 106	-14 927
	Fastighetsskatt	-46 313	-44 423
	Ovriga driftskostnader	-4 988	-3 204
		<b>-508 508</b>	<b>-492 918</b>

### \* Energikostnad per kvm

Anger föreningens energiåtgång i kronor och ska inkludera all energi (el, vatten, värme) även sådan som faktureras vidare (IMD)

$$\Rightarrow 168\,310 / 1\,303\text{ kvm} = 129\text{ kr/kvm}$$

$$\Rightarrow 149\,088 / 1\,303\text{ kvm} = 114\text{ kr /kvm (föregående år)}$$



HSB - där möjligheterna bor

38

## NYCKELTAL

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	27
Avräkningskonto HSB		475 978	1 660 363
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	46 809	3 129
Forutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	39 354	32 198
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>562 141</b>	<b>1 695 717</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	800 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>800 000</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

<b>Skulder till kreditinstitut</b>		<b>618 750</b>	<b>748 750</b>
Medlemmarnas nire fond	Not 17	172 045	222 186
Leverantörsskulder		52 454	646 356
Aktuell skatteskuld	Not 18	3 820	1 930
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 518	2 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	134 896	126 221
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>986 483</b>	<b>1 747 928</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 826 483</b>	<b>4 547 928</b>

- **Likviditet = föreningens betalningsförmåga**

– Föreningens omsättningstillgångar/kortfristiga skulder. (exl kf del av långfristiga skulder)

Genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar och föreningens kortfristiga skulder får vi fram hur väl skulderna täcks av kassan

⇒ **1 362 141 / (986 483 - 618 750 + 100 000) = 1 362 141 / 467 733 = 291 % eller 2,9 \* skulderna**



HSB - där möjligheterna bor

39

## NYCKELTAL

### SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,11%	2026-06-01	2 840 000	0
Stadshypotek AB	5,19%	2024-03-01	618 750	100 000
			<b>3 458 750</b>	<b>100 000</b>

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder hyreshus	1960	11 400 000	6 000 000	17 400 000
Lokaler	1960	185 000	156 000	341 000
		<b>11 585 000</b>	<b>6 156 000</b>	<b>17 741 000</b>

- **Belåningsgrad**

– Total räntebärande skuld/taxeringsvärdet

Genom att beräkna föreningens skulder i förhållande till fastighetens taxeringsvärde får vi ut ett värde i % som kan ge *en* indikation på möjligheten till nya lån.

⇒ **3 458 750 / 17 741 000 = 20 %**



HSB - där möjligheterna bor

40

## SAMMANFATTNING

- Årsredovisningen består av flera delar.
- Årets resultat varierar och kan vara både positivt och negativt.
- Resultatet visar inte på hur stabil föreningens ekonomi är - > Titta på Kassaflödeanalysen
- Mycket pengar på bankkontot är inte automatiskt en stabil ekonomi. -> Behöver titta på flera faktorer som t ex lån och underhåll.
- **Nyckeltal** är bästa källan för att göra en bedömning på föreningens ekonomi (ett av skälen att vissa är obligatoriska)
- Gör föreningen förlust ska detta förklaras varför samt åtgärder som ska vidtas.



HSB - där möjligheterna bor

41

# TACK FÖR IDAG!



HSB - där möjligheterna bor

42