



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Vapelskogen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Vapelskogen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2457 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-10-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tinan 1	1962-10-22	1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5894
38	p-platser	0
41	garageplatser (varav en är cykelbod för hus 13 samt föreningens snöslunga)	0
Totalt 166 objekt		5894

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 36 st 2 rok, 30 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Camilla Olofsson	Ordförande
Bertil Swenson	Ledamot
Lars-Göran Engberg	Ledamot
Peter Åhman	Ledamot
Annette Norberg	Ledamot
Lena Grubb	Ledamot
Johanna Rylander	Ledamot
Mattias Nord	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Rylander, Peter Åhman, Lena Grubb och Annette Norberg.

Samtliga för en period på två år

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Camilla Olofsson, Bertil Swenson, Lars-Göran Engberg och Mattias Nord

Firman tecknas enligt ovan av Camilla Olofsson, Bertil Swenson, Lars-Göran Engberg och Mattias Nord

Revisorer har varit: 3 vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Bo Revision.

Valberedning har varit: Yngve Gamper samt revisorsuppleant Rolf Nyberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 25 april 2022.. På stämman deltog 22 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-02.

Vårstädning i föreningen med källarrensning och cykelrensning genomfördes, föreningen bjöd på grillade hamburgare.

Föreningen har under verksamhetsåret haft arbetsdag på gården för att köra ut jord.

Både jordförbättring på buskar men även för återställning efter montage av fler armaturer på innergården.

Föreningen bjöd på grillade hamburgare.

Surströmmingskivan utgick då det inte fanns någon tillgång av strömming.

Julgröt med julskinka och glögg bjöd styrelsen på den tredje advent, 28 personer deltog.

Föreningen erhöll 60 000 kr i bidrag för etablering av elbilsladdning, bidraget ombesörjs av Naturvårdsverket.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2001 Stambyte och badrumsrenovering

2001 Ny el till alla lägenheter, byte av säkringskåp, nya kontakter

2001 Individuell elmätning införs med Our Energy

2004 Fönsterbyte samtliga lägenheter gemensamma ytor.

2010 Nya balkonger till alla lägenheter. Inglasning, gardiner och mattor har medlemmarna bekostat själva.

Balkongtillägg på 530 kr/månad i 30 år

2011 Trapphusmålning

2011 Nya armaturer med rörelsevakt i samtliga trapphus och källargångar

2012 Ny lekpark

2016 Radonmätning genomförs i samtliga lägenheter med godkänt resultat.

2016 Byte av undercentral, vattenmätare, och radiatorventiler i lägenheter samt gemensamma ytor.

2016 Byte kulvert för varmt vatten & fjärrvärme samt kallt vatten och avlopp.

2017 Övernattningsrummet skapas av det gamla vicevärdskontoret, 11 B

2018 Ventilationsaggregaten byts ut i samtliga fastigheter till en modern anläggning med brandspjäll.

11-huset har 3 st, 13-huset har 1 st och 15-huset har 2 st.

2018 Nya armaturer till entréerna med fasadsiffror monteras.

2019 Köksstam som löper genom skyddsrummet 11 E har relinats då det inte blev åtgärdat 2001 vid stambytet.

2019 Styrelsen har inköpt dator och skrivare för att underlätta arbetet, du når styrelsen på vapelskogen@outlook.com

2019 Snöslunga är inköpt till föreningen för att underlätta hantering av snö när inte fastighetsskötare arbetar.

2020 Spolning av samtliga kök och badrumsstammar, proaktivt underhållsarbete

2020 Isolering av samtliga vindar samt nya vindsbryggor

2020 Lekstuga har placerats i föreningens lekpark

2020 Postboxar har intergrerats i trapphusens väggar

2021 Boendepärm till varje bostadsrätt har skapats - tillhör lägenheten och ska finnas vid överlåtelse.

2021 Parkering mellan hus 11 och 13 har fått ny asfalt och nya rutor

2021 Fler armaturer har placerats ut på innergården

2021 Nya elmätare till samtliga lägenheter och ny leverantör för IMD-el. Home Solutions

2021 Elbilsladdning har etablerats på parkering vid hus 15. Fyra platser för laddning.

2022-2023 Dränering av hus 15, 13 och 11.

Brandskyddsarbete 2012-2022:

2012 Ronderingar och upprättande av protokoll upprättas

2016 Skyltning av golv i källarutrymmen

2017 Skyltning på dörrar, trapphus samt brandkolor sätts upp i garage

2018 Branddörrar installeras i samtliga tvättstugor.

2019 Branddörr till övernattningsrum, brandvarnare och brandfilt

2019 Brandsläckare till samtliga tvättstugor

2020 Branddörr till föreningsarkivet för protokoll och ritningar

2020 Brandfiltar fördelas ut till samtliga lägenheter - tillhör lägenheten

2021 Utrymningsplan iordningställdes och finns i varje trapphus på anslagstavla

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

2023 Dränera samtliga hus och återställa föreningens ytor.

2024 Styrelsen återhämtar sig

2025 Preliminär start för takbyte, solceller och fasadlagning (beror på det ekonomiska läget)

2026 Preliminär start för takbyte, solceller och fasadlagning (beror på det ekonomiska läget)

2027 Källargolv

2028 Lägenhetsdörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	277	308	203	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 224	2 914	3 049	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	184	190	188	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	512	468	490	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	760	745	728	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	944	927	888	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 439	5 466	5 234	5 262	5 108
Resultat efter finansiella poster, tkr	432	476	354	198	501
Soliditet, %	19	20	17	15	14

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	658 065	0	0	658 065
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 638 131	0	-34 575	2 603 556
S:a bundet eget kapital, kr	3 296 196	0	-34 575	3 261 621
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	742 825	475 597	34 575	1 252 997
Årets resultat, kr	475 597	-475 597	431 502	431 502
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 218 422	0	466 077	1 684 499
S:a eget kapital, kr	4 514 618	0	431 502	4 946 120

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 290 000 kr samt ianspråktagande skett med 324 575 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	1 218 423
Årets resultat, kr	431 502
Reservation till underhållsfond, kr	-290 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	324 575
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 684 500

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 684 500

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 438 539	5 466 305
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 187	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 564 726	5 466 305
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 015 120	-2 756 753
Underhåll enligt plan	Not 5	-324 575	-462 080
Övriga externa kostnader	Not 6	-453 953	-438 939
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-165 752	-165 539
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-878 670	-877 947
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 838 070	-4 701 258
RÖRELSERESULTAT		726 657	765 046
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 444	1 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 418	-290 496
Övriga finansiella poster	Not 9	-180	-480
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-295 154	-289 449
ÅRETS RESULTAT		431 502	475 597

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	19 767 621	20 641 527
Inventarier och installationer	Not 11	111 102	11 785
Pågående nyanläggningar	Not 12	1 186 452	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>21 065 174</u>	<u>20 653 312</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 065 174</u>	<u>20 653 312</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 308	70 041
Avräkningskonto HSB		1 223 867	753 119
Aktuell skattefordran	Not 13	0	2 373
Övriga kortfristiga fordringar		117 937	126 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	368 122	352 915
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 711 234</u>	<u>1 304 629</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	3 486 618	876 364
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 486 618</u>	<u>876 364</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 197 852</u>	<u>2 180 994</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 263 026</u>	<u>22 834 306</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		658 065	658 065
Fond för yttre underhåll		2 603 556	2 638 131
Summa bundet eget kapital		3 261 621	3 296 196
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 252 998	742 825
Årets resultat		431 502	475 597
Summa fritt eget kapital		1 684 500	1 218 423
Summa eget kapital		4 946 121	4 514 618
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 061 116	11 194 116
Summa långfristiga skulder		16 061 116	11 194 116
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 943 000	5 983 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	253 828	275 980
Leverantörsskulder		197 045	253 197
Aktuell skatteskuld	Not 18	18 657	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	72 232	5 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 771 028	607 640
Summa kortfristiga skulder		5 255 789	7 125 572
Summa skulder		21 316 905	18 319 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 263 026	22 834 306

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	726 657	765 046
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	878 670	877 947
	<u>1 605 326</u>	<u>1 642 993</u>
Erhållen ränta	14 444	1 527
Erlagd ränta	-314 459	-290 237
Övriga poster	-180	-480
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 305 131</u>	<u>1 353 803</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	64 144	-104 634
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 175 259	-113 580
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 544 533</u>	<u>1 135 590</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 186 452	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-104 080	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 290 532</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 827 000	-795 488
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>1 827 000</u>	<u>-795 488</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 081 002	340 102
Likvida medel vid årets början	1 629 483	1 289 381
Likvida medel vid årets slut	<u>4 710 485</u>	<u>1 629 483</u>
	3 081 002	340 102

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).

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: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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.

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 476 648	4 389 000
Årsavgifter egna	553 320	553 320
Årsavgiftsbortfall bostäder	-4 034	-43
Hysesintäkt garage och bilplatser	226 025	228 112
Hysesintäkt övrigt	2 900	3 000
Konsumtionsavgift el	147 815	135 670
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 427	7 931
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	25 095	23 776
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 343	125 539
	5 438 539	5 466 305
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	126 187	0
	126 187	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-574 088	-460 795
El	-271 453	-268 205
Uppvärmning	-567 775	-613 983
Vatten	-245 888	-240 025
Renhållning	-180 033	-167 280
TV, bredband, iptelefoni	-203 204	-196 883
Obligatoriska besiktningar	-18 846	-9 590
Serviceavtal	-60 699	-30 210
Förvaltningskostnader	-621 233	-491 771
Försäkringar	-87 423	-82 594
Fastighetsskatt	-144 420	-123 390
Övriga driftskostnader	-40 057	-72 026
	-3 015 120	-2 756 753
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll, IMD installation	-219 000	0
Underhåll, OVK	-105 575	0
Underhåll mark och utemiljö (asfaltering av parkering)	0	-420 905
Underhåll övrigt (tvättmaskin)	0	-41 175
	-324 575	-462 080

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-312 424	-284 853
Kostnader överlåtelse och panter	-24 574	-23 298
Föreningsverksamhet	-9 894	-2 612
Kontorsutrustning och -material	-10 092	-10 897
Konsulter	-24 297	-73 566
Förbrukningsinventarier	-4 618	-2 238
Medlemsavgifter HSB	-34 100	-30 100
Kundförluster m m	-22 955	0
	<u>-453 953</u>	<u>-438 939</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-130 000	-130 000
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-30 752	-30 539
	<u>-165 752</u>	<u>-165 539</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-873 906	-873 906
Installationer och inventarier	-4 763	-4 041
	<u>-878 670</u>	<u>-877 947</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter/ arvode Handelsbanken	-180	-480
	<u>-180</u>	<u>-480</u>

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 10 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 793 177	32 793 177			
Ingående anskaffningsvärde mark	147 000	147 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 940 177	32 940 177			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-12 298 650	-11 424 744			
Årets avskrivningar byggnader	-873 906	-873 906			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 172 556	-12 298 650			
Utgående redovisat värde	19 767 621	20 641 527			
Redovisade värden byggnader	19 620 621	20 494 527			
Redovisade värden mark	147 000	147 000			
Fastighetsbeteckning: Skönsmon 1:157 m.fl.					
Taxeringsvärde	Värdeår 1964	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		34 000 000	9 600 000	43 600 000	36 200 000
Lokaler		551 000	811 000	1 362 000	1 479 000
		34 551 000	10 411 000	44 962 000	37 679 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				20 583 800	20 583 800
varav i eget förvar				-150 000	-150 000
Summa ställda säkerheter				20 433 800	20 433 800
Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	24 135	24 135			
Årets investeringar	104 080	0			
Utgående anskaffningsvärden	128 215	24 135			
Ingående avskrivningar	-12 350	-8 309			
Årets avskrivningar	-4 763	-4 041			
Utgående avskrivningar	-17 113	-12 350			
Utgående redovisat värde	111 102	11 785			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år. Laddstolparna skrivs av under tolv år.					
Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Årets Investering, Dränering	1 186 452	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 186 452	0			
Pågående nyanläggningar avser Dränering som planeras vara klar våren 2023. Till en total kostnad av ca 5 mkr. Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år.					
Not 13 AKTUELL SKATTEFORDRAN					
Övrig skattefordran	0	2 373			
	0	2 373			

2022-12-31 2021-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	105 902	87 423
Förutbetalad kabel-TV och bredband	48 620	49 791
Förutbetalad HSB	187 460	181 011
Förutbetalad Nomor	22 157	20 670
Förutbetlad Our Energy AB	0	8 955
Förutbetalad Home Solutions IMD 202301	2 375	0
Förutbetalad Ragn-sells	0	5 065
Upplupen intäkt IMD Laddstolpar 2022	1 608	0
	368 122	352 915

Not 15 BANK

SBAB	3 486 618	876 364
	3 486 618	876 364

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,58%	2023-12-01	1 056 000	66 000
Stadshypotek	0,81%	2023-12-01	1 066 000	66 000
Stadshypotek	1,24%	2024-10-30	180 140	80 000
Stadshypotek	0,92%	2025-06-01	1 218 772	100 000
Stadshypotek	1,39%	2026-10-30	1 349 444	100 000
Stadshypotek	2,71%	2027-04-30	2 550 000	100 000
Swedbank	3,72%	2032-08-25	2 560 000	80 000
Swedbank	1,34%	2030-05-24	6 323 760	281 000
Swedbank	3,67%	2032-11-25	2 700 000	80 000
			19 004 116	953 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 061 116**

Nästa års amortering av långfristig skuld 953 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 990 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 943 000**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 612 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 439 116

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	275 980	308 718
Uttag	-22 153	-32 738
	253 828	275 980

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	18 657	0
	18 657	0

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	40 500	0
Arbetsgivaravgifter	30 752	0
Övriga kortfristiga skulder	980	5 754
	72 232	5 754

2022-12-31

2021-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna HSB	3 503	2 406
Upplupen Mer Sweden AB	613	0
Upplupen Markentreprenader i Norrland AB, Dränering	1 146 777	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	146 766	136 548
Upplupna räntekostnader	27 954	32 995
Upplupen revision	11 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	434 415	420 805
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 886
	1 771 028	607 640

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Projektet Dränering planeras vara färdigt våren 2023 till en kostnad av ca 5 mkr.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annette Norberg

.....
Bertil Swenson

.....
Camilla Olofsson

.....
Johanna Rylander

.....
Lars-Göran Engberg

.....
Lena Grubb

.....
Mattias Nord

.....
Peter Åhman

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

.....
Yngve Gamper
Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vapelskogen i Sundsvall, org.nr. 789200-2457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vapelskogen i Sundsvall för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vapelskogen i Sundsvall för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 överträdelse 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yngve Gamper
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Vapelskogen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA OLOFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 09:30:25



ANNETTE NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 10:49:57



JOHANNA RYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 19:14:08



LARS-GÖRAN ENGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 19:13:29



MATTIAS NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 19:14:39



LENA GRUBB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 17:11:24



BERTIL SWENSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 13:29:44



PETER ÅHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 21:52:40



YNGVE GAMPER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 08:23:33



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:35:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Vapelskogen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YNGVE GAMPER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 08:26:53



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:35:01






STYRELSEN FÖR HSBs Brf Vapelskogen i Sundsvall

Org. nr: 789200-2457

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31




	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 277 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.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

	Investeringsbehov 7581 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 investeringsbehoven.	
---	---	---	--	--


Styrelsens kommentarer

	Skuldsättning 3224 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.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

	Räntekänslighet 4,2 %	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.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

	Energikostnad 184 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.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

	Årsavgift 760 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.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.