



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hagahus i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hagahus i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1278 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tångringen 4 i Borlänge kommun med adress Hagavägen 15, 23, 25, och 27 samt Engelbrektsgatan 15, 17 och 19.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tångringen 4	1961-01-01	1961

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	182
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8275
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	810
53	garageplatser	0
71	p-platser	0
<b>Totalt 289 objekt</b>		<b>9267</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 75 st 2 rok, 24 st 3 rok, 7 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Kjell Lundqvist	Ordförande
Sören Risberg	Vice ordförande
Joachim Norelius	Sekreterare
Thomas Axelsson	Ledamot
Christer Björklund	HSB-ledamot
Tomas Markus	Suppleant
Anna Norman	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sören Risberg, Thomas Axelsson, Anna Norman och Tomas Markus.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kjell Lundqvist, Sören Risberg, Joachim Norelius.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisorer har varit: Aldor Henriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Roger Olsson (sammanställande) och Göran Westberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Kjell Lundqvist, med Sören Risberg som suppleant.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2022-01-01 med 5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om ingen höjning av avgiften. Årsavgifterna uppgår till 483 kr/kvm. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV. Dock betalar bostadsrättnnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Installation av nya fönster.
2006	Installation av säkerhetsdörrar i lägenheterna.
2008	Byte av två cirkulationspumpar.
2009	Styr- och reglersystem för värme och vatten utbytt.
2010	Nya ventilationsfläktar, rengöring ventilationskanaler, utbyte ventiler. Fönsterbyte gavellägenheter, Hagavägen 27.
2011	Isolering av vindarna till Engelbrektskatan 15, 17 och 19. Byte av cirkulationspump.
2013	Fönsterbyte och ventilation affärshuset.
2014	Renovering av avloppen i affärshuset. Byte avlopps- och dagvattenledningar i och intill affärshuset. Entré till Tempo. Stickprov stamledningar. Automatisk port garage.
2015	Nytt låssystem. Nya dörrmaskiner till hissarna. Ny stor tvättmaskin till höghuset. Kulvertreparation mellan affärshuset och Hagavägen 25 och 27. Översyn och besiktning av samtliga skyddsrum. Åtgärder av brister i skyddsrummen. Åtgärder i den yttre miljön, blomlådor vid affärsentrén och vid pergolan.
2017	Nya hisslinor Hagavägen 25 och 27. Entré utanför Hagavägen 15 åtgärdad. Ny torktumlare på Engelbrektskatan. Renovering dagvatten bakom Engelbrektskatan 19 A och 19 B. OVK besiktning.
2018	Påbörjat planering av stamrenovering. Påbörjat planering, byte av värmväxlare varmvatten. Målning trapphus Hagavägen 25 och 27 påbörjade. Målning parkeringslinjer utanför Tempo. Radonmätningar. Bytt förrådsdörrar i entrén Hagavägen 25 och 27. Rensat cykelrum. Bytt 2 st tvättmaskiner. OVK besiktning.
2019	Varmvattenväxlare utbyta. Belysning p-platser utbytt. Nytt tak på affärslokaler, Hagavägen 25. Målning trapphus Hagavägen 25 och 27. Påbörjat byte av avloppsrör/vattenledningar Engelbrektskatan 15, 17 och 19. Beräknas vara klart våren 2021.
2020	Nytt tak på lastkaj, Tempo lokal. Installation av ytterbelysning. Asfaltering och målning p-platser.
2021	Stambyte och relining i låghusen färdigställt. Ny trappbelysning Engelbrektskatan 15, 17 och 19. Reparation av lokal till nytt styrelserum.
2022	Färdigställande av övernattningsrum. Garagedfart Tempo. Byte av all belysning utomhus och i allmänna utrymmen. Källardörrar Engelbrektskatan 17 och 19. Belysning trapphus låghus. Byta radiatorventiler samtliga lägenheter.

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

Ettapp 2 relining stammar höghuset som beräknas vara klart under våren 2023.

Ny sopstation.

Nytt låssystem allmänna utrymmen.

Ny fjärrvärmeväxlare.

Staket Hagavägen och Tånggringsgatan.

Tvättmaskin och torktumlare Engelbrektsgatan 19 A.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197 och under året har det tillkommit 20 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 199. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	119	117	127	0	77
Skuldsättning, kr/kvm	723	321	351	380	367
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	142	145	146	148	140
Driftskostnad, kr/kvm	401	383	373	393	347
Årsavgifter, kr/kvm	483	460	460	460	460
Totala intäkter, kr/kvm	547	522	524	525	534
Nettoomsättning, tkr	5 031	4 835	4 836	4 867	4 889
Resultat efter finansiella poster, tkr	-425	171	515	-7	799
Soliditet, %	67	79	78	77	76

**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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	654 815	0	0	654 815
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	214 335	0	0	214 335
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 573 484	0	-1 053 941	5 519 542
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 442 634</b>	<b>0</b>	<b>-1 053 941</b>	<b>6 388 692</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 025 183	171 299	1 053 941	10 250 423
Årets resultat, kr	171 299	-171 299	-425 353	-425 353
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 196 482</b>	<b>0</b>	<b>628 588</b>	<b>9 825 070</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 639 116</b>	<b>0</b>	<b>-425 353</b>	<b>16 213 762</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 119 941 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	9 196 482
Årets resultat, kr	-425 353
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 119 941
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 825 070</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>9 825 070</b>

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

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 031 414	4 834 604
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	41 870	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 073 284</b>	<b>4 834 604</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 713 394	-3 547 006
Planerat underhåll	Not 5	-1 119 941	-430 977
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-191 743	-159 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-412 606	-479 822
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 437 685</b>	<b>-4 617 338</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-364 401</b>	<b>217 265</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 836	600
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-79 788	-46 567
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 952</b>	<b>-45 967</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-425 353</b>	<b>171 299</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-66 000	-72 000
Disposition underhållsfond		1 119 941	430 977
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 053 941	358 977
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>628 589</b>	<b>530 276</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	15 175 152	15 550 387
Mark	Not 11	840 903	840 903
Markanläggningar	Not 12	860 189	897 559
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	72 734	0
		<u>16 948 979</u>	<u>17 288 849</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 949 479</u>	<u>17 289 349</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	12 170	11 399
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		7 291 205	2 998 655
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	25 524	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 023	55 717
		<u>7 384 923</u>	<u>3 065 793</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	0	600 000
Summa omsättningstillgångar		<u>7 384 923</u>	<u>3 665 793</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>24 334 402</b></u>	<u><b>20 955 142</b></u>



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		654 815	654 815
Upplåtelseavgifter		214 335	214 335
Underhållsfond		5 519 542	6 573 484
		<u>6 388 692</u>	<u>7 442 634</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 250 423	9 025 183
Årets resultat		-425 353	171 299
		<u>9 825 070</u>	<u>9 196 481</u>
Summa eget kapital		<u>16 213 763</u>	<u>16 639 115</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	3 759 001	2 292 812
		<u>3 759 001</u>	<u>2 292 812</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	2 943 782	683 543
Leverantörsskulder		339 905	261 152
Aktuell skatteskuld		24 395	44 405
Fond för inre underhåll		302 356	310 820
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	92 110	66 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	659 090	656 454
		<u>4 361 638</u>	<u>2 023 215</u>
Summa skulder		<u>8 120 639</u>	<u>4 316 027</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>24 334 402</b></u>	<u><b>20 955 142</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-425 353	171 299
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	412 606	479 822
Årets utrangering	0	113 800
Kassaflöde från löpande verksamhet	-12 747	764 921
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 579	36 571
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	78 184	-288 133
Kassaflöde från löpande verksamhet	38 857	513 358
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-72 734	-883 217
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-72 734	-883 217
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 726 428	-273 572
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 726 428	-273 572
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 692 551</b>	<b>-643 431</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 598 655</b>	<b>4 242 085</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 291 206</b>	<b>3 598 655</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 1,1 %

Markanläggningar 2,5-5 %

#### 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 2023 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 580 568	4 362 336
Hyror	407 776	405 033
Övriga intäkter	68 828	91 863
Bruttoomsättning	<u>5 057 172</u>	<u>4 859 232</u>
Hyresbortfall	-25 758	-24 628
	<b><u>5 031 414</u></b>	<b><u>4 834 604</u></b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	41 870	0
	<b><u>41 870</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	562 351	565 364
Reparationer	409 781	332 997
El	166 384	129 843
Uppvärmning	828 111	853 818
Vatten	321 710	357 450
Sophämtning	272 450	234 091
Övriga avgifter	223 673	218 445
Förvaltningskostnader	438 121	428 587
Fastighetsavgift	280 354	253 850
Övriga driftskostnader	210 460	172 561
	<b><u>3 713 394</u></b>	<b><u>3 547 006</u></b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll lokaler	0	206 551
Underhåll gemensamma utrymmen	0	98 540
Underhåll installationer	576 350	31 942
Underhåll huskropp utvändigt	27 500	93 944
Underhåll enligt plan	516 091	0
	<b><u>1 119 941</u></b>	<b><u>430 977</u></b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	98 486	97 452
Övriga arvoden	62 900	51 400
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	146	0
Sociala kostnader	26 011	24 178
	<b><u>191 543</u></b>	<b><u>177 030</u></b>
<b>Övriga</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	-17 497
	<b><u>200</u></b>	<b><u>-17 497</u></b>
	<b><u>191 743</u></b>	<b><u>159 533</u></b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	375 236	359 154
Restvärdesavskrivning	0	83 300
Markanläggningar	37 370	37 368
	<b><u>412 606</u></b>	<b><u>479 822</u></b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	18 756	600
Ränteintäkter skattekonto	58	0
Övriga finansiella intäkter	23	0
	<b><u>18 836</u></b>	<b><u>600</u></b>

<b>Noter</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	79 242	45 119
	Räntekostnader kortfristiga skulder	496	0
	Övriga finansiella kostnader	50	1 448
		<b>79 788</b>	<b>46 567</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	32 821 501	29 181 044
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	3 785 515
Årets utrangering	0	-113 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 821 501	32 821 501
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 271 114	-16 942 460
Årets utrangering	0	113 800
Årets restvärdesavskrivning	0	-83 300
Årets avskrivningar	-375 236	-359 154
Utgående avskrivningar	-17 646 350	-17 271 114
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 175 151</b>	<b>15 550 387</b>
Taxeringsvärde för Tångringen 4 i Borlänge. Värdeår 1961.		
Byggnad - bostäder hyreshus	64 000 000	51 000 000
Byggnad - lokaler	2 962 000	3 178 000
	66 962 000	54 178 000
Mark - bostäder hyreshus	20 800 000	17 600 000
Mark - lokaler	1 377 000	1 627 000
	22 177 000	19 227 000
Taxeringsvärde totalt	89 139 000	73 405 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	840 903	840 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	840 903	840 903
<b>Bokfört värde</b>	<b>840 903</b>	<b>840 903</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 194 782	1 194 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 194 782	1 194 782
Ingående ackumulerade avskrivningar	-297 223	-259 855
Årets avskrivningar	-37 370	-37 368
Utgående avskrivningar	-334 593	-297 223
<b>Bokfört värde</b>	<b>860 189</b>	<b>897 559</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	2 984 841
Årets investeringar Avser relining stammar, beräknad kostnad 1,8 miljoner kr, färdigt våren 2023.	72 734	800 674
Omklassificering	0	-3 785 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 734	0
<b>Not 14 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 170	11 399		
		<b>12 170</b>	<b>11 399</b>		
<b>Not 16 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		25 524	22		
		<b>25 524</b>	<b>22</b>		
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.		0	600 000		
		<b>0</b>	<b>600 000</b>		
<b>Not 18 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	214 335	654 815	6 573 484	9 025 183	171 299
Omföring av årets resultat enligt årstämma				171 299	-171 299
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 119 941	1 119 941	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			66 000	-66 000	
Årets resultat					-425 353
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>214 335</b>	<b>654 815</b>	<b>5 519 542</b>	<b>10 250 423</b>	<b>-425 353</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	140395	1,16%	2024-09-01	1 544 738	158 436
Stadshypotek AB	194361	1,45%	2023-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	194362	2,22%	2024-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	235054	4,08%	2025-10-30	409 971	37 272
Stadshypotek AB	70164	1,07%	2023-09-01	748 074	77 864
				6 702 783	273 572
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>3 759 001</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					5 334 923
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				13 852 000	13 852 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>13 852 000</b>	<b>13 852 000</b>
<b>Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				273 572	273 572
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 670 210	409 971
				<b>2 943 782</b>	<b>683 543</b>
<b>Not 21 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				20 318	19 135
Källskatt				34 764	31 033
Mervärdesskatt				37 028	16 673
				<b>92 110</b>	<b>66 841</b>
<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				423 088	428 078
Upplupna räntekostnader				15 688	8 332
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				220 314	220 044
				<b>659 090</b>	<b>656 454</b>

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

Borlänge, 2023

Digitalt signerad av

Kjell Lundqvist

Sören Risberg

Joachim Norelius

Thomas Axelsson

Christer Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023

Aldor Henriksson  
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagahus i Borlänge, org.nr. 782600-1278

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagahus i Borlänge 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra 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 uppger, 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 Hagahus i Borlänge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aldor Henriksson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Hagahus i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KJELL LUNDQVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 13:50:14



**CHRISTER BJÖRKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 15:39:13



**THOMAS AXELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 12:33:42



**SÖREN RISBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:30:45



**JOACHIM NORELIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 17:02:23



**ALDOR HENRIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 14:41:18



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:41:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Hagahus i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALDOR HENRIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 14:42:46

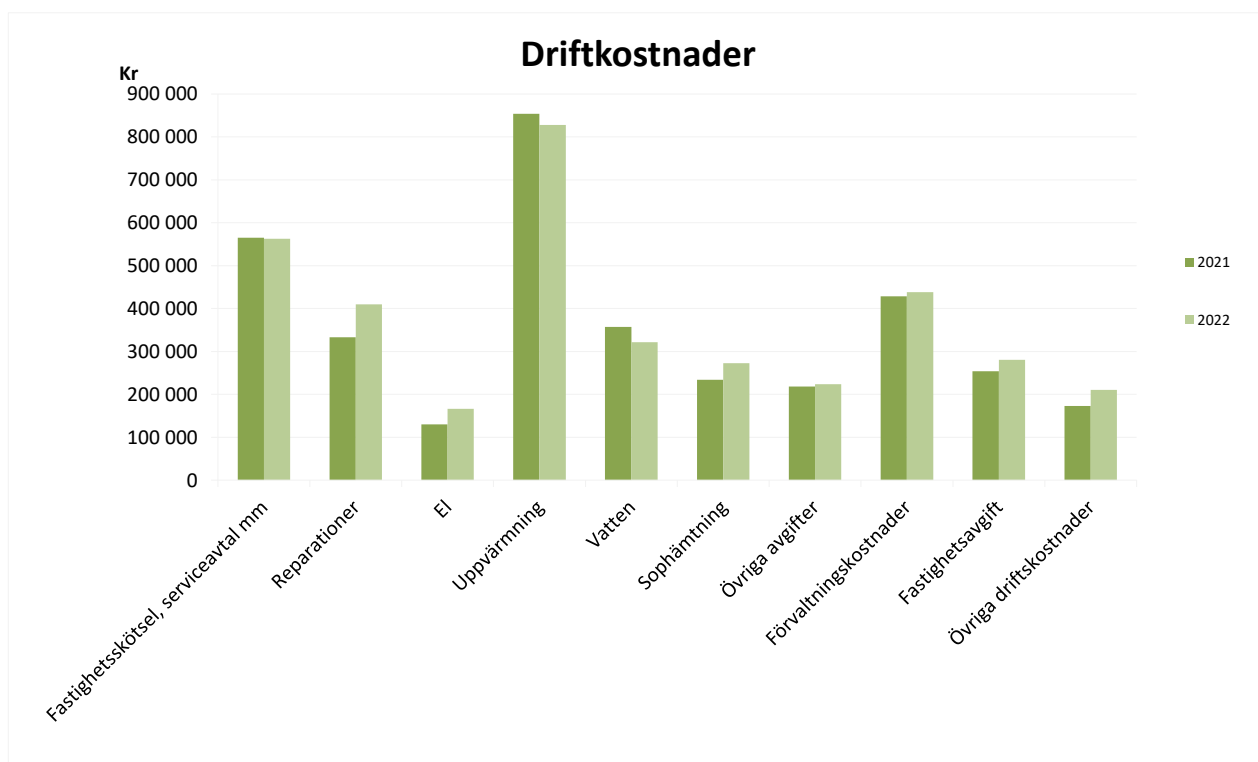
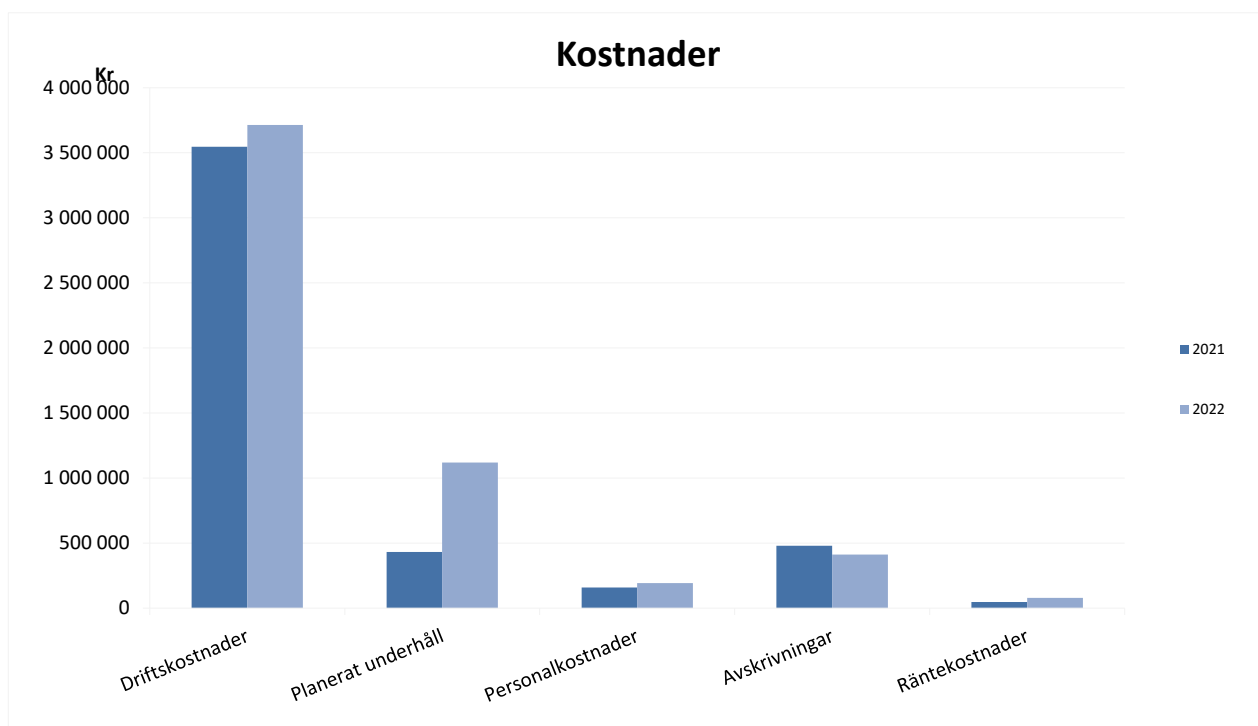


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:42:31







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Hagahus i Borlänge



119

KR/KVM

SPARANDE



723

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



142

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



483

KR/KVM

ÅRSavgift

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> 119 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> 723 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>  1%	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>  142 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> 483 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.