



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Furan i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Furan i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0662 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-08-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Maskinisten 28,29,30,31,3	1957-05-17	1957, 1958 och 1959

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	lokaler (hyresrätt)	424
280	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 406
45	garageplatser	810
240	p-platser	0
<b>Totalt 573 objekt</b>		<b>18 640</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 229 st 2 rok, 51 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Eriksson	Ordförande
Göran Lif	Ledamot
Inga Wielbass	Ledamot
Lars Wannberg	Ledamot
Johan Eriksson	Ledamot
Magnus Seger	Ledamot
John Landström	Ledamot - utsedd av HSB
Erik Aho	Suppleant
Bo Carlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Eriksson och Göran Lif.  
Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Lif, Inga Wielbass, Lars Wannberg och Fredrik Eriksson.

Revisorer har varit: Göran Olsson med Kjell Färlin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar. Första beslut togs om nya stadgar.

Extrastämma hölls 2023-12-04, 18 röstberättigade medlemmar deltog. Det andra beslutet togs om nya stadgar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-04, varvid planen uppdaterades.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	Rustat föreningslokalen på Promenaden 17. Rustat hobbyrum samt flyttat vävstuga. Anlagt en boulebana, Bytt belysningsarmaturer i samtliga belysningsstolpar inom området.
2020	Färdigställt gästlägenhet. Färdigställt tvättstuga P9. Bytt ut ventilation i föreningslokalen på P17. Renoverat vävstuga.
2021	Rustat samtliga återstående tvättstugor (4st). Bytt låssystem på ytterdörrar. Inlett balkongbyte till samtliga balkonginnehavare. Färdigställda balkonger på P1, P3,P5,P7 och P9.
2022	Balkongprojektet har färdigställts under september månad. Nya digitala informationstavlor och tvättstugebokning driftsattes och togs i bruk i början av februari. Installation av laddningsstolpar för elbilar påbörjades under oktober månad och beräknas färdigställas och tas i bruk under februari/mars 2023
2023	2023 genomfördes OVK, denna blev dock ej godkänd då 7 boende inte valt att åtgärda sitt fläktsystem 2023 påbörjades renovering av trapphus, beräknas vara klart feb/mars 2024 Möjlighet att boka övernattningslägenhet samt festlokal har färdigställts på informationstavlor Ljuddämpande skivor har satts upp i taket på gymmet

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Styrelsen ser enligt underhållsplanen över behov och planerar för åtgärder i trapphus och andra gemensamma utrymmen vad gäller målning, belysning samt byte av lägenhetsdörrar. Planerat genomförande 2024-2026.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 324 och under året har det tillkommit 40 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 329.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	223	287	296	335	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 106	4 395	3 821	3 227	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 397	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	5	4	0
Energikostnad, kr/kvm	218	187	184	162	0
Årsavgifter, kr/kvm	793	731	731	731	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	796	775	782	751	0
Nettoomsättning, tkr	14 509	13 822	13 421	13 386	13 343
Resultat efter finansiella poster, tkr	333	-59	1 942	2 452	2 415
Soliditet, %	31	30	32	35	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 143 325	0	0	1 143 325
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 850 980	0	236 609	10 087 589
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 994 305</b>	<b>0</b>	<b>236 609</b>	<b>11 230 914</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	24 160 037	-58 609	-236 609	23 864 818
Årets resultat, kr	-58 609	58 609	333 251	333 251
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>24 101 428</b>	<b>0</b>	<b>96 642</b>	<b>24 198 069</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>35 095 733</b>	<b>0</b>	<b>333 251</b>	<b>35 428 983</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 363 000 kr samt ianspråktagande skett med 126 391 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	24 101 427
Årets resultat, kr	333 251
Reservation till underhållsfond, kr	-363 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	126 391
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>24 198 069</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>24 198 069</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 508 816	13 821 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	336 659	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>14 845 475</b>	<b>13 821 915</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 422 387	-6 505 240
Underhåll enligt plan	Not 5	-126 391	-287 356
Övriga externa kostnader	Not 6	-952 565	-815 279
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-186 470	-220 106
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 705 656	-2 940 738
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-1 947 919
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-13 393 469</b>	<b>-12 716 638</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 452 006</b>	<b>1 105 277</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		141 629	6 231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 260 384	-1 170 117
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 118 755</b>	<b>-1 163 886</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>333 251</b>	<b>-58 609</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	103 558 728	106 789 790
Inventarier och installationer	Not 11	89 078	135 922
Pågående nyanläggningar	Not 12	313 750	187 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>103 961 556</u>	<u>107 113 212</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 000 000	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>105 961 556</u></b>	<b><u>107 113 212</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		65 375	28 408
Kundfordringar		5 750	0
Avräkningskonto HSB		4 610 750	8 518 364
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	108 856	5 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	834 571	587 340
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 625 302</u>	<u>9 139 572</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 100 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 100 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		5 220	5 220
Bank	Not 17	2 153 069	211 301
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 158 289</u>	<u>216 521</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>8 883 591</u></b>	<b><u>9 356 093</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>114 845 147</u></b>	<b><u>116 469 305</u></b>



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 143 325	1 143 325
Fond för yttre underhåll	10 087 589	9 850 980
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 230 914</b>	<b>10 994 305</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	23 864 818	24 160 037
Årets resultat	333 251	-58 609
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>24 198 070</b>	<b>24 101 427</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>35 428 984</b>	<b>35 095 733</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 58 865 263	65 302 835
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>58 865 263</b>	<b>65 302 835</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	17 674 647	13 046 539
Medlemmarnas inre fond	Not 19 159 537	169 385
Leverantörsskulder	700 577	829 861
Aktuell skatteskuld	Not 20 45 563	46 570
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 14 349	10 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 1 956 228	1 968 069
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>20 550 900</b>	<b>16 070 737</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>79 416 163</b>	<b>81 373 572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>114 845 147</b>	<b>116 469 305</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 452 006	1 105 277
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 705 656	2 940 738
Förlust vid avyttring	0	1 947 919
	<u>5 157 662</u>	<u>5 993 934</u>
Erhållen ränta	30 609	6 231
Erlagd ränta	-1 262 288	-1 144 196
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>3 925 983</u>	<u>4 855 968</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-282 325	431 205
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-146 041	-4 211 143
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>3 497 617</b></u>	<u><b>1 076 030</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-126 250	-16 505 364
Årets investering passérsystem	-93 750	0
Årets investering laddstolpar	-334 000	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-2 000 000	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-2 554 000</b></u>	<u><b>-16 505 364</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 809 464	10 234 536
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-1 809 464</b></u>	<u><b>10 234 536</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-865 847</b>	<b>-5 194 798</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	8 734 885	13 929 684
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>7 869 038</u>	<u>8 734 885</u>
	<b>-865 847</b>	<b>-5 194 799</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos Handelsbanken 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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	45 647 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder *	12 982 284	12 727 920
Årsavgifter egna	792 000	396 000
Hysesintäkt lokaler	39 192	39 907
Hysesintäkt garage och bilplatser	527 907	521 917
Hysesintäkt övrigt	600	15 900
Konsumtionsavgift el	27 905	0
Övriga intäkter i verksamheten	36 205	17 700
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 428	417
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	52 442	58 126
Övriga primära intäkter och ersättningar	42 853	44 028
	<b>14 508 816</b>	<b>13 821 915</b>
* I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten och tv.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	217 597	0
El-stöd	119 062	0
	<b>336 659</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-1 166 325	-400 141
Ventilationsrensning	-139 127	-40 672
El	-499 761	-433 318
Uppvärmning	-2 334 850	-1 785 615
Vatten	-1 229 613	-1 119 872
Renhållning	-528 713	-485 774
Bevakningskostnader	-34 359	-18 411
TV, bredband, iptelefoni	-304 042	-271 722
Obligatoriska besiktningar	-36 391	0
Serviceavtal	-101 243	-70 951
Förvaltningskostnader	-1 222 292	-1 130 740
Försäkringar	-266 565	-210 337
Fastighetsskatt	-459 500	-451 580
Övriga driftskostnader	-99 607	-86 106
	<b>-8 422 387</b>	<b>-6 505 240</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	-126 391	-242 606
Underhåll mark och utemiljö	0	-44 750
	<b>-126 391</b>	<b>-287 356</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-26 500	-24 750
Övriga förvaltningskostnader	-634 804	-603 516
Kostnader överlåtelse och panter	-56 048	-57 808
Föreningsverksamhet	-1 356	-1 112
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 157	-8 902
Konsulter	-72 606	0
Förbrukningsinventarier	-33 870	0
Medlemsavgifter HSB	-92 000	-92 000
Arrende, hyra, leasing	-27 225	-27 192
	<b>-952 565</b>	<b>-815 279</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-142 547	-129 800
Övriga arvoden	-12 900	-38 250
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-25 023	-46 056
	<b>-186 470</b>	<b>-220 106</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-3 477 194	-2 708 885
Markanläggningar	-181 618	-181 618
Installationer och inventarier	-46 844	-50 234
	<b>-3 705 656</b>	<b>-2 940 738</b>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-1 947 919
	<b>0</b>	<b>-1 947 919</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 088 602	121 924 478
Årets försäljning, utrantering byggnad	0	-3 016 000
Årets investering byggnader balkonger	0	36 531 603
Årets investering byggnader porttelefoni/passér-&bokningssystem	93 750	1 648 521
Årets investering laddstolpar	334 000	
Ingående anskaffningsvärde mark	899 800	899 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 540 455	4 540 455
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>162 956 607</b>	<b>162 528 857</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-54 997 459	-53 356 656
Årets avskrivningar byggnader	-3 477 194	-1 640 804
Ingående avskrivningar markanläggningar	-741 608	-559 989
Årets avskrivningar markanläggningar	-181 618	-181 618
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-59 397 879</b>	<b>-55 739 067</b>

**Utgående redovisat värde**

103 558 728 106 789 790

Redovisade värden byggnader	99 041 699	102 091 143
Redovisade värden mark	899 800	899 800
Redovisade värden markanläggningar	3 617 229	3 798 847

**Fastighetsbeteckning:** Maskinisten 28-32, 46

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1980	124 000 000	32 200 000	156 200 000	156 200 000
Lokaler		609 000	2 977 000	3 586 000	3 586 000
		<b>124 609 000</b>	<b>35 177 000</b>	<b>159 786 000</b>	<b>159 786 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	104 177 000	104 177 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>104 177 000</b>	<b>104 177 000</b>

**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	353 007	353 007
Utgående anskaffningsvärden	353 007	353 007
Ingående avskrivningar	-217 085	-166 851
Årets avskrivningar	-46 844	-50 234
Utgående avskrivningar	-263 929	-217 085
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 078</b>	<b>135 922</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	187 500	21 862 260
Årets Investering	126 250	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-21 674 760
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>313 750</b>	<b>187 500</b>

Pågående nyanläggningar avser trapphusmålning och planeras vara klart 2024



	2023-12-31	2022-12-31				
<b>Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>						
Bunden placering Handelsbanken till 2025-01-13 med ränta 3,1%	2 000 000	0				
	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>				
<b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>						
Mervärdeskatt	96 287					
Skattekonto	5 700	5 460				
Övriga kortfristiga fordringar	6 869	0				
	<b>108 856</b>	<b>5 460</b>				
<b>Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>						
Förutbetalad försäkring	349 893	266 256				
Förutbetalad kabel-TV och bredband	74 190	70 238				
Förutbetalad administration	113 712	111 021				
Förutbetalad fastighetsskötsel	137 418	91 348				
Upplupna ränteintäkter	111 020	0				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 338	48 477				
	<b>834 571</b>	<b>587 340</b>				
<b>Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>						
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>				
Handelsbanken	4,00%	2024-02-22				
	1 100 000	0				
	<b>1 100 000</b>	<b>0</b>				
<b>Not 17 BANK</b>						
Handelsbanken	2 153 069	211 301				
	<b>2 153 069</b>	<b>211 301</b>				
<b>Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>						
	<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntebörings</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
	Stadshypotek		1,29%	2025-10-30	7 275 515	128 392
	Stadshypotek		1,39%	2026-10-30	6 458 129	128 888
	Stadshypotek		1,19%	2025-12-01	11 487 750	238 500
	Stadshypotek		1,47%	2026-12-30	11 527 750	238 500
	Stadshypotek		2,58%	2027-03-30	12 385 836	430 000
	Stadshypotek		4,22%	2028-09-01	11 237 075	342 512
	Stadshypotek		1,49%	2024-09-01	16 167 855	302 672
					<b>76 539 910</b>	<b>1 809 464</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>58 865 263</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld					1 506 792
	Lån som ska konverteras inom ett år					16 167 855
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>17 674 647</b>
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,95%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					7 237 856
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					67 492 590
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
<b>Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>						
	Ingående värde				169 385	169 385
	Uttag				-9 848	0

	2023-12-31	2022-12-31
	<u>159 537</u>	<u>169 385</u>
<b>Not 20 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	45 559	46 570
Slutskatteskuld föregående år	4	0
	<u>45 563</u>	<u>46 570</u>
<b>Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Övriga kortfristiga skulder	<u>14 349</u>	<u>10 314</u>
	<b>14 349</b>	<b>10 314</b>
<b>Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	81 550	73 500
Upplupna sociala avgifter	18 711	23 094
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	471 600	398 594
Upplupna räntekostnader	74 853	76 757
Upplupen revision	26 500	25 500
Upplupen snöröjning	56 099	78 360
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 226 430	1 165 489
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	485	126 775
	<u>1 956 228</u>	<u>1 968 069</u>

**Not 23 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Fredrik Eriksson

.....  
Göran Lif

.....  
Inga Wielbass

.....  
Jan Magnus Seger

.....  
Johan Eriksson

.....  
John Landström

.....  
Lars Wannberg

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

Göran Olsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Furan i Sandviken, org.nr. 785500-0662

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Furan i Sandviken för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Brf Furan i Sandviken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Olsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Furan i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIK ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:05:07



**GÖRAN LIF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 12:23:07



**JAN MAGNUS SEGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:46:11



**INGA WIELBASS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:26:00



**LARS WANNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:17:19



**JOHN LANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:16:50



**JOHAN ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:19:02



**GÖRAN OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 14:01:39



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:13:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Furan i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖRAN OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 14:03:17



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:19:59



# 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.