



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 163 kr/kvm	 Investeringsbehov 7 582 kr/kvm	 Skuldsättning 4 095 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 177 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 752 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Björktrasten i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
163 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Budgetering sker årligen så att det egna kapitalet skall växa till en nivå motsvarande det framtida bedömda underhållsbehovet.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
7 582 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen. Enligt investeringsplanen utgör relining den största investeringen för de kommande fem åren, reliningen är påbörjad och beräknas färdigställd 2025. Fönster byttes 2022-2023 och laddstolpar installerades 2023.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 095 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen ligger för närvarande på en normal nivå, Med de investeringsplaner som ligger för de närmaste åren kommer skuldsättningen att öka med cirka 2000 kr/kvm till en nivå på cirka 6000 kr/kvm inkluderande amorteringar under motsvarande planeringshorisont.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har för att minska räntekänsligheten spridit lånen över en period av 5 år. Ytterligare belåning kommer dock att öka räntekänsligheten något.

NYCKELTAL



Energikostnad
177 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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 kommentar

Fönsterbytet och installation av detektorstyrd LED belysning såväl inomhus som utomhus, har minskat energiförbrukningen. Under 2023 installeras nya kombistolpar för motorvärmare och elladdning och förbrukningskostnaden för dessa belastas förhyraren, vilket kommer att minska föreningens energikostnad ytterligare.

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka. Under 2023 har priset stigit för fjärrvärme och el, vilket har resulterat i en ökning av totalkostnaden.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
752 kr/kvm

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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en 50-årig investeringsplan samt en 5-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Utifrån framtagna femårsprognos bedömer föreningen att 8 procents höjning årligen erfordras för att möta behovet. Ränteläget i framtiden kan dock påverka bedömningen.

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Björktrasten i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0719 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06. Nya stadgar har beslutats och ska registreras.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar marken och byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björktrasten 5	1950-01-16	1950, 1951 och 1952

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt) samt ett antal förråd	833
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 425
1	lägenheter (hyresrätt)	65
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	759
9	garageplatser	135
89	p-platser	0
Totalt 254 objekt		10 217

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st ej angivet rok, 29 st 1 rok, 77 st 2 rok, 31 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Linda Henriksson	Suppleant
Hans Kristoffersson	Ledamot
Jan Frid	Ledamot
Åsa Eriksson	Ledamot
Margot Eriksson	Ledamot
Lars Gunnar Björk	Ordförande

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Lars Gunnar Björk, Jan Frid, Hans Kristoffersson samt suppleanten Linda Henriksson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Gunnar Björk, Åsa Eriksson och Jan Frid.

Revisorer har varit: Ulf Sandberg med Anita Werner som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Birgitta Åslund (sammankallande) och Helene Augustin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta Normalstadgar 2023, beslut 1 av 2. Extra föreningsstämma hölls 2023-11-30 och antog enhälligt Normalstadgar 2023, beslut 2 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +12% 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. Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan, varvid planen uppdaterades.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras och kommer att uppdateras till en 50-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas under kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 365 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	Startat upphandling av övervakningskameror till samtliga av våra källargångar inom föreningen samt i miljöhuset (stämmobeslut 2018). Utbyte av samtliga garageportar inom föreningen (9 st).
2020	Installation av övervakningskameror i alla källargångar samt i miljöhuset (stämmobeslut 2018).
2021	Byte av fönster i lägenheter, trapphus och lokaler.
2022	Färdigställande av fönsterbyte. Upphandling inför byte av motorvärmastolpar till så kallade kombistolpar.
2023	Byte av motorvärmastolpar till kombistolpar. Genomförd takbesiktning. Genomförd balkongbesiktning. Genomförd skyddsrumbesiktning. Upphandling inför relining av avloppsstammar. Iordningsställande av 3 nya parkeringsplatser samt ommålning av samtliga parkeringsrutor. Påbörjad radonmätning.

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

Årtal	Ändamål
2024-2028	Relining av avloppsstammar. Åtgärder på tak, balkonger och skyddsrum enligt genomförda besiktningar och prioriteringar. Åtgärder utifrån genomförd radonmätning. Upphandling och ommålning av trapphus och källare. Tillägg av fasadputs inklusive ommålning av fasaderna. Byte av stup- och hängrännor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 179.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	163	197	130	196	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 095	4 227	4 289	3 600	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 556	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	6	0
Energikostnad, kr/kvm	177	163	171	149	0
Årsavgifter, kr/kvm	752	746	724	710	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	782	752	724	710	700
Nettoomsättning, tkr	7 994	7 555	7 269	7 122	7 026
Resultat efter finansiella poster, tkr	-240	183	-207	299	-78
Soliditet, %	18	18	17	20	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. 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.

Årets resultat: Årets resultat är en förlust om 240 tkr som främst härrör ökade driftskostnader och särskild fjärrvärme och el. Som framgår av föreningens kassaflödesanalys, har föreningen ett negativt kassaflöde på 260 tkr där årets investeringar bekostats av befintliga likvida medel. För att möta ökade kostnader har föreningen beslutat att höja avgifterna med 12% och påvisar enligt budget för 2024 ett positivt resultat. Styrelsen arbetar med flerårsprognoser för att säkerställa en stabil ekonomisk situation på lång sikt och bedömer att årets negativa resultat och kassaflöde inte påverkar förmågan att finansiera framtida åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	244 912	0	0	244 912
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 647 908	0	0	5 647 908
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 535 319	0	88 333	5 623 652
S:a bundet eget kapital, kr	11 428 139	0	88 333	11 516 472
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 053 183	183 072	-88 333	-1 958 445
Årets resultat, kr	183 072	-183 072	-240 102	-240 102
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 870 111	0	-328 435	-2 198 547
S:a eget kapital, kr	9 558 028	0	-240 102	9 317 925

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 365 000 kr samt ianspråktagande skett med 276 667 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	-1 870 111
Årets resultat, kr	-240 102
Reservation till underhållsfond, kr	-365 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	276 667
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 198 546

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 198 546
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 994 261	7 555 306
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 994 261	7 555 306
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 696 025	-4 276 634
Underhåll enligt plan	Not 4	-276 667	-186 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-728 049	-630 830
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-61 757	-85 120
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 628 195	-1 607 503
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 390 693	-6 786 677
RÖRELSERESULTAT		603 568	768 629
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 625	283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-849 296	-585 841
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-843 671	-585 558
ÅRETS RESULTAT		-240 102	183 072

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	47 368 511	47 809 994
Inventarier och installationer	Not 9	194 643	361 480
Pågående nyanläggningar	Not 10	262 451	95 850
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>47 825 605</u>	<u>48 267 323</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>47 825 605</u>	<u>48 267 323</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		448	-1 413
Avräkningskonto HSB		4 194 340	4 454 315
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	519 167	104 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	677 023	646 518
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 390 979</u>	<u>5 203 493</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 390 979</u>	<u>5 203 493</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>53 216 583</u>	<u>53 470 816</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	244 912	244 912	
Upplåtelseavgifter	5 647 908	5 647 908	
Fond för yttre underhåll	5 623 652	5 535 319	
Summa bundet eget kapital	11 516 472	11 428 139	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-1 958 445	-2 053 183	
Årets resultat	-240 102	183 072	
Summa ansamlad förlust	-2 198 547	-1 870 111	
Summa eget kapital	9 317 925	9 558 028	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	35 291 752	32 933 348
Summa långfristiga skulder		35 291 752	32 933 348
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 548 936	9 531 276
Medlemmarnas inre fond	Not 14	143 031	158 255
Leverantörsskulder		661 163	319 010
Aktuell skatteskuld	Not 15	21 265	11 185
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	810	3 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 231 701	956 613
Summa kortfristiga skulder		8 606 906	10 979 441
Summa skulder	43 898 658	43 912 789	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	53 216 583	53 470 816	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	603 568	768 629
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 628 195	1 607 503
	<u>2 231 764</u>	<u>2 376 132</u>
Erhållen ränta	5 625	283
Erlagd ränta	-798 487	-579 701
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 438 902</u>	<u>1 796 715</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-447 460	-28 280
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	558 996	-563 331
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 550 439</u>	<u>1 205 104</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 186 477	-95 850
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 186 477</u>	<u>-95 850</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-623 936	-619 296
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-623 936</u>	<u>-619 296</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-259 974	489 959
Likvida medel vid årets början	4 454 315	3 964 356
Likvida medel vid årets slut	<u>4 194 341</u>	<u>4 454 315</u>
	-259 974	489 959

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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 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: 5 - 40 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	15 333 576 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter* bostäder	6 600 396	6 286 164
Årsavgifter lokaler	310 080	296 114
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-34
Hysesintäkt bostäder	43 932	43 932
Hysesintäkt lokaler	392 303	340 841
Hysesintäkt garage och bilplatser	316 441	249 523
Hysesintäkt övrigt	49 452	49 879
Hysesrabatter	-8 352	-10 911
Konsumtionsavgift el	244	0
Konsumtionsavgift värme hyresbostad	5 220	14 080
Konsumtionsavgift bredband/iptelefoni	216 000	216 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	37 703	38 688
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	27 842	30 381
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 000	649
	7 994 261	7 555 306
* I årsavgifter ingår el, värme, vatten och kabeltv.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-549 277	-446 073
El	-314 425	-253 943
Uppvärmning	-1 127 314	-1 040 008
Vatten	-370 037	-347 430
Renhållning	-232 602	-225 733
TV, bredband, iptelefoni	-342 497	-341 532
Obligatoriska besiktningar	-47 065	-5 880
Serviceavtal	-34 299	-74 077
Hissar serviceavtal & besiktning	-88 633	-84 143
Förvaltningskostnader	-1 100 298	-939 985
Försäkringar	-151 105	-137 959
Fastighetsskatt	-290 226	-280 146
Övriga driftskostnader	-48 247	-99 725
	-4 696 025	-4 276 634
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-11 983	0
Underhåll tvättstuga	-160 392	0
Underhåll huskropp utvändigt	-44 649	-125 395
Underhåll mark och utemiljö	-59 643	-61 196
	-276 667	-186 591
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 250	-19 750
Övriga förvaltningskostnader	-502 431	-502 662
Kostnader överlåtelse och panter	-27 250	-31 781
Föreningsverksamhet	-1 113	-3 662
Kontorsutrustning och -material	-8 302	-6 734
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 387	-16 140
Konsulter	-87 343	0
Förbrukningsinventarier	-14 174	1 399
Medlemsavgifter HSB	-51 800	-51 500
	-728 049	-630 830

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-42 000	-62 400
Övriga arvoden	-12 100	-8 850
Revisionsarvode	0	-3 250
Sociala avgifter	-7 657	-10 620
	-61 757	-85 120
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 384 883	-1 387 741
Markanläggningar	-76 475	-52 925
Installationer och inventarier	-166 837	-166 837
	-1 628 195	-1 607 503

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 099 623	66 099 623
Årets investering byggnader - fönster	172 074	0
Ingående anskaffningsvärde mark	168 800	168 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 662 526	2 662 526
Årets investering markanläggning - laddstolpar	847 802	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 950 824	68 930 949

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 354 919	-18 967 177
Årets avskrivningar byggnader	-1 384 883	-1 387 741
Ingående avskrivningar markanläggningar	-766 036	-713 111
Årets avskrivningar markanläggningar	-76 475	-52 925
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 582 314	-21 120 955

Utgående redovisat värde

47 368 511 47 809 994

Redovisade värden byggnader	44 531 894	45 744 704
Redovisade värden mark	168 800	168 800
Redovisade värden markanläggningar	2 667 816	1 896 490

Fastighetsbeteckning: Björktrasten 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	73 000 000	24 000 000	97 000 000	97 000 000
Lokaler	1971	3 503 000	2 638 000	6 141 000	6 141 000
		76 503 000	26 638 000	103 141 000	103 141 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	43 601 000	43 601 000
Summa ställda säkerheter	43 601 000	43 601 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	834 184	834 184
Utgående anskaffningsvärden	834 184	834 184

Ingående avskrivningar	-472 704	-305 867
Årets avskrivningar	-166 837	-166 837
Utgående avskrivningar	-639 541	-472 704

Utgående redovisat värde

194 643 361 480

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år och avser kameraövervakning.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	95 850	0
Årets Investering	1 186 478	95 850
Omklassificering till Byggnader och mark - fönster	-172 074	0
Omklassificering till Markanläggningar - laddstolpar	-847 802	
Utgående värde pågående nyanläggningar	262 451	95 850

Pågående nyanläggningar avser relining som beräknas färdigställt under 2025 till en utgift av 10 mkr. Finansiering sker delvis med egna medel och delvis med nyupplåning där lånelöfte har säkerställts.

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	119 504	104 074			
Övriga kortfristiga fordringar - moms	399 663	0			
	519 167	104 074			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	170 300	151 105			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	83 679	82 774			
Förutbetalad administration	297 274	291 868			
Förutbetalad fastighetsskötsel	125 770	120 770			
	677 023	646 517			
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntebedräning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek		1,06%	2025-03-01	7 087 500	150 000
Stadshypotek		1,49%	2026-10-30	9 461 488	110 000
Stadshypotek		3,76%	2027-12-01	10 359 360	104 640
Stadshypotek		4,44%	2028-10-30	8 907 340	159 296
Stadshypotek		1,64%	2024-04-30	6 025 000	100 000
				41 840 688	623 936
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					35 291 752
Nästa års amortering av långfristig skuld					523 936
Lån som ska konverteras inom ett år					6 025 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					6 548 936
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 495 744
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					38 721 008
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	158 255	158 255			
Uttag	-15 224	0			
	143 031	158 255			
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	21 265	11 185			
	21 265	11 185			
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Övriga kortfristiga skulder medlem	810	3 102			
	810	3 102			
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER					
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	194 329	186 780			
Upplupna räntekostnader	126 589	75 780			
Upplupen revision	17 000	17 000			
Upplupen driftskostnad reparation	12 490	19 985			
Upplupen investering relining	187 570	0			
Förutbetalda årsavgifter och hyror	693 723	657 068			
	1 231 701	956 613			

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Lars Gunnar Björk.....
Hans Kristoffersson.....
Jan Frid.....
Åsa Eriksson.....
Margot Eriksson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Ulf Sandberg

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkbacken i Östersund, org.nr. 793200-0719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkbacken i Östersund 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 HSB Brf Björkbacken i Östersund 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 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 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 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Sundberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS-GUNNAR BJÖRK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:45:46



HANS KRISTOFFERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:12:01



MARGOT ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:47:42



ÅSA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:46:04



JAN FRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 22:41:39



ULF SANDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:33:49



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:28:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ULF SANDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:34:51



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:25:41



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.