

HSB Bostadsrättsförening Främby Gård i Falun

Org.nr. 716412–7230

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Främby Gård i Falun med säte i FALUN org.nr. 716412-7230 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 1974. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-10.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Främby 1:11. På fastigheten har under åren 1978–79 uppförts 32 hus med adress Torkils väg 3-46, 48 och innehåller 183 lägenheter med bostadsrätter samt 1 lokal som bland annat kan hyras som övernattningslägenhet av föreningens medlemmar. Det finns 93 bilplatser (varav 20 laddplatser för elbilar och 5 husvagnsplatser), 136 garage och 126 extra förråd. Dessutom finns 13 gästparkeringar, 2 p-platser för funktionshindrade och 1 bilvårdsplats. Föreningens medlemmar har även tillgång till ett gym, en snickarbod samt en redskapsbod. Det finns även 4 tvättstugor varav 2 med självdoserande tvätt och sköljmedel.

Föreningen äger och förvaltar

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	2 rum och kök	4825
92	3 rum och kök	8591
26	4 rum och kök	2589
2	5 rum och kök	277
Totalt 183 objekt		16282

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är sedan 2014-04-01 Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar och fr.o.m. 2008-12-01 finns en kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar. Från 2016 finns en kollektiv olycksfallsförsäkring för alla föreningens medlemmar (giltig utanför den egna bostaden och inom föreningens område)

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Lokalvård har ombesörjts av vaktmästare och Homemaid AB.

Ansvar för information via hemsida och Främby Nytt har Christer Kling stått för.

Bevakningsuppdrag av ytor vid garage och p-platser sköts av Securitas.

Parkeringsövervakning sköts av Aimo Park.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maud Nordström	Ordförande
Stefan Gehrke	Vice ordförande
Carina Ahlrik Wastegård	Sekreterare
Christoffer Wieweg	Ledamot
Eva Bäck	Ledamot
Åsa Lindblom	Ledamot
Jan-Åke Svedman	Ledamot
Mikael Persson	HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maud Nordström, Christoffer Wieweg och Stefan Gehrke.

Styrelsen har under året hållit 10 (11) sammanträden och arbetsutskottet har haft 10 (10) möten.

Firmatecknare har varit: Maud Nordström, Stefan Gehrke och Carina Ahlrik Wastegård, två i förening.

Revisorer har varit Lars Nord med Anders Snabb som suppleant, valda av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Elvy Tysk (sammankallande), Katja Wingqvist samt Christina Kardell, valda vid föreningsstämman.

Studieorganisatör har varit Katja Wingqvist.

Föreningens representant i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Maud Nordström med Jan-Åke Svedman som suppleant.

Styrelseutbildning/informationsträffar

Maud Nordström har deltagit på HSB Mälardalarnas årsstämma samt på en ordförandeträff.

Styrelsens ansvar: Jan-Åke, Åsa och Eva.

Utbildning för internrevisorer: Lars och Anders.

Ekonomi, årsredovisning: Carina.

Juridik: Åsa och Eva

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i Främby skolan 2023-06-01. Vid stämman deltog 50 (40) medlemmar. En extrastämma gällande stadgeändring hölls 2023-11-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2023. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2024 och beslutat om en höjning på 5% av grundavgiften. Årsavgifterna 2023 uppgår till i genomsnitt 568 kr/m², inklusive uppvärmning. I avgiften ingår vatten, uppvärmning (separat rad på månadsavin), digital TV-paket "Mellan" med 25 kanaler, Telia Play samt bredband 250 Mbit och grundavgift för fast telefoni. Kollektivt bostadsrättstillägg och olycksfallsförsäkring via Dalarnas Försäkringsbolag ingår också.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande varje år, vilken 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 2023-05-02.

Årets underhåll och investeringar

- Byte av tak vid garage och förrådslängan mittemot Herrgården.
- Nybyggnation av 6 st nya förråd mittemot Herrgården.
- Byte av fjärrvärmeväxlare i 9:ans undercentral (Betjäna Torkilsväg 3-35)
- Start för relining av avloppsrör i flerfamiljshusen. (150 lgh totalt)
- Nya balkongräcken på Herrgårdens 4 lägenheter.
- Byte av föreningens utomhusbelysning. (84W lampor har blivit till LED på 16W.
- Installation av ljudstyrd måsskrämma på Herrgårdens tak.
- Service på garageportar.

Historik, underhåll (åtgärd och årtal)

När det gäller information om det underhåll som utförts tidigare år hänvisas till föreningens hemsida, https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Framby_gard/

Planerat underhåll:

- Fortsättning av relining av flerfamiljshusens 150 lägenheter.
- Fönsterbyte på 12A i januari 2024 som blir en referensinstallation.
- Fönsterbyte i föreningen med start i april 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 (18) bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 256 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 258. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Medlemmarna har fått information genom 5 (5) st Främby Nytt och via föreningens hemsida, https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Framby_gard/.

E-postadress till styrelsen är: styrelsen.frambygard@telia.com

Medlemsaktiviteter

Vårstäddag 13/5 och livemusik med Popnix 17/6

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	133	168	163	513	190
Skuldsättning, kr/kvm	1 005	1 060	1 115	1 348	1 305
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 005	1 060	1 115	1 348	1 305
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	186	173	169	154	170
Årsavgifter, kr/kvm	568	568	568	568	568
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	91	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	631	634	626	632	628
Nettoomsättning, tkr	10 266	10 321	10 188	10 205	10 224
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 209	1 394	615	3 558	55
Soliditet, %	58	58	55	50	50

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltal beräknat på boyta 16 281,5 kvm och lokalyta 0.

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, inklusive värme som aviseras separat. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 270 600	0	0	3 270 600
Upplåtelseavgifter, kr	142 800	0	0	142 800
Underhållsfond, kr	5 585 503	0	349 947	5 935 450
S:a bundet eget kapital, kr	8 998 903	0	349 947	9 348 850
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 132 785	1 393 814	-349 947	17 176 652
Årets resultat, kr	1 393 814	-1 393 814	0	1 209 155
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 526 599	0	-349 947	18 385 807
S:a eget kapital, kr	26 525 502	0	0	27 734 657

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 759 000 kr samt ianspråktagande skett med 409 053 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	17 526 599
Årets resultat, kr	1 209 155
Reservation till underhållsfond, kr	-759 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	409 053
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 385 807

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 385 807

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 5 935 450 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 859 208 kr, se resultaträkningen.

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 266 435	10 250 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	70 407
Summa rörelseintäkter		10 266 435	10 321 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 899 382	-7 383 234
Planerat underhåll	Not 5	-409 053	-775 988
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-266 200	-225 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-550 916	-568 577
Summa rörelsekostnader		-9 125 552	-8 953 042
Rörelseresultat		1 140 883	1 368 265
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	284 693	236 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-216 421	-211 221
Summa finansiella poster		68 272	25 549
Årets resultat		1 209 155	1 393 814
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-759 000	-589 000
Disposition underhållsfond		409 053	775 988
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-349 947	186 988
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		859 208	1 580 801

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	25 069 383	24 850 067
Mark	Not 11	1 025 553	1 025 553
Markanläggningar	Not 12	1 113 801	280 679
Inventarier	Not 13	114 456	163 296
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	3 920 868	301 150
		<u>31 244 062</u>	<u>26 620 745</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
Långfristiga placeringar	Not 16	9 400 000	9 400 000
		<u>9 400 500</u>	<u>9 400 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 644 562</u>	<u>36 021 245</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 17	8 114	224
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		6 482 709	2 797 375
Övriga kortfristiga fordringar	Not 18	2	307 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		584 695	509 992
		<u>7 075 519</u>	<u>3 615 108</u>
Kortfristiga placeringar	Not 19	0	6 300 000
Kassa och bank	Not 20	79 264	47 930
Summa omsättningstillgångar		<u>7 154 783</u>	<u>9 963 039</u>
Summa tillgångar		<u>47 799 345</u>	<u>45 984 284</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 21	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 270 600	3 270 600
Upplåtelseavgifter	142 800	142 800
Underhållsfond	5 935 450	5 585 503
	<u>9 348 850</u>	<u>8 998 903</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	17 176 652	16 132 785
Årets resultat	1 209 155	1 393 814
	<u>18 385 807</u>	<u>17 526 599</u>
Summa eget kapital	<u>27 734 657</u>	<u>26 525 502</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 22	8 541 741
		<u>13 608 065</u>
		8 541 741
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 23	7 818 324
Leverantörsskulder	1 845 576	504 422
Aktuell skatteskuld	96 722	113 027
Fond för inre underhåll	166 797	175 393
Övriga kortfristiga skulder	Not 24	1 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	1 409 616
	<u>11 522 946</u>	<u>5 850 717</u>
Summa skulder	<u>20 064 687</u>	<u>19 458 782</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>47 799 345</u>	<u>45 984 284</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 209 155	1 393 814
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	550 916	568 577
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 760 072	1 962 390
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	224 923	-39 314
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 500 629	91 447
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 485 624	2 014 524
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 174 231	-301 150
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-205 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 174 231	-506 150
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-894 724	-894 724
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-894 724	-894 724
Årets kassaflöde	-2 583 333	613 650
Likvida medel vid årets början	18 545 305	17 931 655
Likvida medel vid årets slut	15 961 972	18 545 305

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	0,9%
Markanläggningar	10%
Inventarier	10%

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 2024 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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 40.508.387kr. (40.508.387kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 204 704	7 204 704
Hyror; förråd, garage och p-platser	897 900	882 099
Övriga avgifter; el och värme	2 108 731	2 077 667
Övriga intäkter; överlåtelse- och pantavgifter mm.	55 100	86 430
	10 266 435	10 250 901
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring försäkringsbolag	0	70 407
	0	70 407
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 574 608	1 643 058
Reparationer	898 811	666 594
El	322 142	320 359
Uppvärmning	1 899 689	1 771 274
Vatten	802 742	728 179
Sophämtning	364 067	309 564
Övriga avgifter	819 640	776 454
Förvaltningskostnader	566 171	547 343
Fastighetsavgift	458 524	483 759
Övriga driftskostnader	192 988	136 650
	7 899 382	7 383 234
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	353 672	334 962
Underhåll markytor	0	106 511
Underhåll garage	26 860	25 500
Underhåll övrigt	28 521	309 014
	409 053	775 988
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	157 500	144 900
Vicevärdsarvode	30 000	30 000
Övriga arvoden	24 000	6 000
Revisorsarvode	4 500	4 500
Sociala kostnader	50 200	39 844
	266 200	225 244
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	456 624	497 548
Markanläggningar	45 453	22 189
Inventarier	48 840	48 840
	550 916	568 577
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	284 136	236 495
Ränteintäkter skattekonto	553	7
Övriga finansiella intäkter	4	268
	284 693	236 769
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	215 878	210 022
Räntekostnader kortfristiga skulder	543	54
Övriga finansiella kostnader	0	1 145
	216 421	211 221

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	48 665 396	48 665 396
Årets nyanskaffning, fjärrvärmväxlare	675 938	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 341 334	48 665 396
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 815 329	-23 317 781
Årets avskrivningar	-456 624	-497 548
Utgående avskrivningar	-24 271 952	-23 815 329
Bokfört värde	25 069 382	24 850 067
Taxeringsvärde för Främby 1:11, Värdeår 1979.		
Byggnad - bostäder hyreshus	92 000 000	92 000 000
Byggnad - bostäder småhus	10 458 000	10 458 000
Byggnad - lokaler	4 861 000	4 861 000
	107 319 000	107 319 000
Mark - bostäder hyreshus	25 400 000	25 400 000
Mark - bostäder småhus	6 138 000	6 138 000
Mark - lokaler	2 167 000	2 167 000
	33 705 000	33 705 000
Taxeringsvärde totalt	141 024 000	141 024 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 025 553	1 025 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 025 553	1 025 553
Bokfört värde	1 025 553	1 025 553
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	308 040	103 040
Årets investering, förråd	878 575	205 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 186 615	308 040
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 361	-5 172
Årets avskrivningar	-45 453	-22 189
Utgående avskrivningar	-72 814	-27 361
Bokfört värde	1 113 801	280 679
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	604 225	615 125
Årets avyttring	0	-10 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 225	604 225
Ingående avskrivningar	-440 929	-402 989
Återförda avskrivningar pga avyttring	0	10 900
Årets avskrivningar	-48 840	-48 840
Utgående avskrivningar	-489 769	-440 929
Bokfört värde	114 456	163 296

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	301 150	0			
Årets investeringar, stammar	3 608 966	301 150			
Årets investeringar, fönster	10 752	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 920 868	301 150			
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500			
	500	500			
Not 16 Långfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	9 400 000	9 400 000			
	9 400 000	9 400 000			
Not 17 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	8 114	224			
	8 114	224			
Not 18 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	2	18			
Övriga fordringar	0	307 500			
	2	307 518			
Not 19 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	6 300 000			
	0	6 300 000			
Not 20 Kassa och bank					
Bankkonto	79 264	47 930			
	79 264	47 930			
Not 21 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 800	3 270 600	5 585 503	16 132 785	1 393 814
Omföring av årets resultat enligt årstämma				1 393 814	-1 393 814
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-409 053	409 053	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			759 000	-759 000	
Årets resultat					1 209 155
Belopp vid årets slut	142 800	3 270 600	5 935 450	17 176 652	1 209 155
Not 22 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	101406	0,93%	2024-03-01	1 350 000	40 000
Stadshypotek AB	158255	0,98%	2024-12-01	5 702 400	88 800
Stadshypotek AB	180054	1,72%	2027-03-01	6 555 665	77 924
Stadshypotek AB	316606	4,10%	2026-12-01	2 752 000	688 000
				16 360 065	894 724
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 541 741	
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					12 574 445

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
Fastighetsinteckningar	45 146 900	45 146 900
Summa ställda säkerheter	45 146 900	45 146 900
Not 23 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	894 724	894 724
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	6 923 600	2 752 000
	7 818 324	3 646 724
Not 24 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	785	785
Källskatt	750	750
Mervärdesskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	1 535	1 535
Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	828 506	850 009
Upplupna räntekostnader	24 732	17 468
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	740 754	542 139
	1 593 992	1 409 616

Falun, 2024

Digitalt signerad av

Maud Nordström

Christoffer Wieweg

Eva Bäck

Jan-Åke Svedman

Carina Ahlrik Wastegård

Åsa Lindblom

Stefan Gehrke

Mikael Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Lars Nord

Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Främby Gård i Falun, org.nr. 716412-7230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Främby Gård i Falun 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.

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 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 Främby Gård i Falun 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Nord
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Främby Gård i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAUD NORDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 19:20:28



MIKAEL PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 15:34:53



EVA BÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 16:22:12



ÅSA LINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 18:57:09



STEFAN GEHRKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 09:26:00



CARINA AHLRIK WASTEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 09:22:58



JAN-ÅKE SVEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 19:04:56



CHRISTOFFER WIEWEG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 17:35:15



LARS NORD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:43:41



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:25:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Främby Gård i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS NORD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:42:29

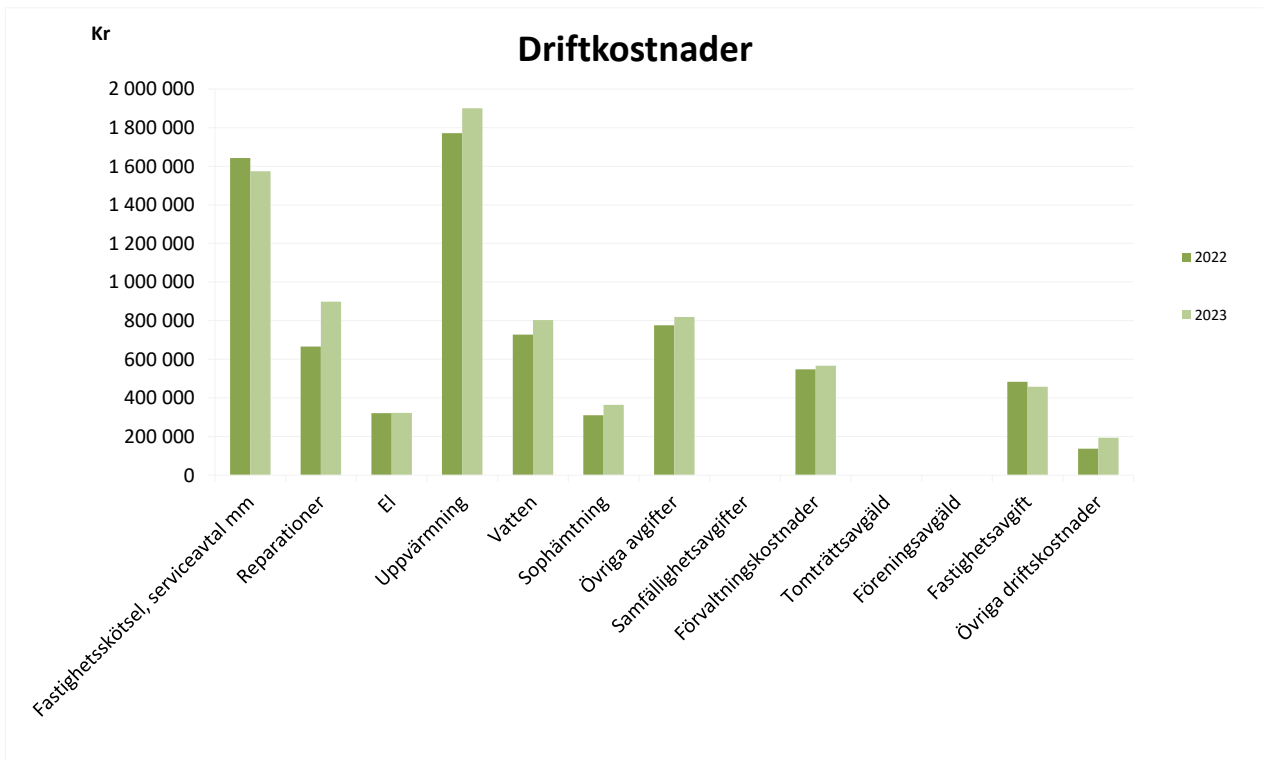
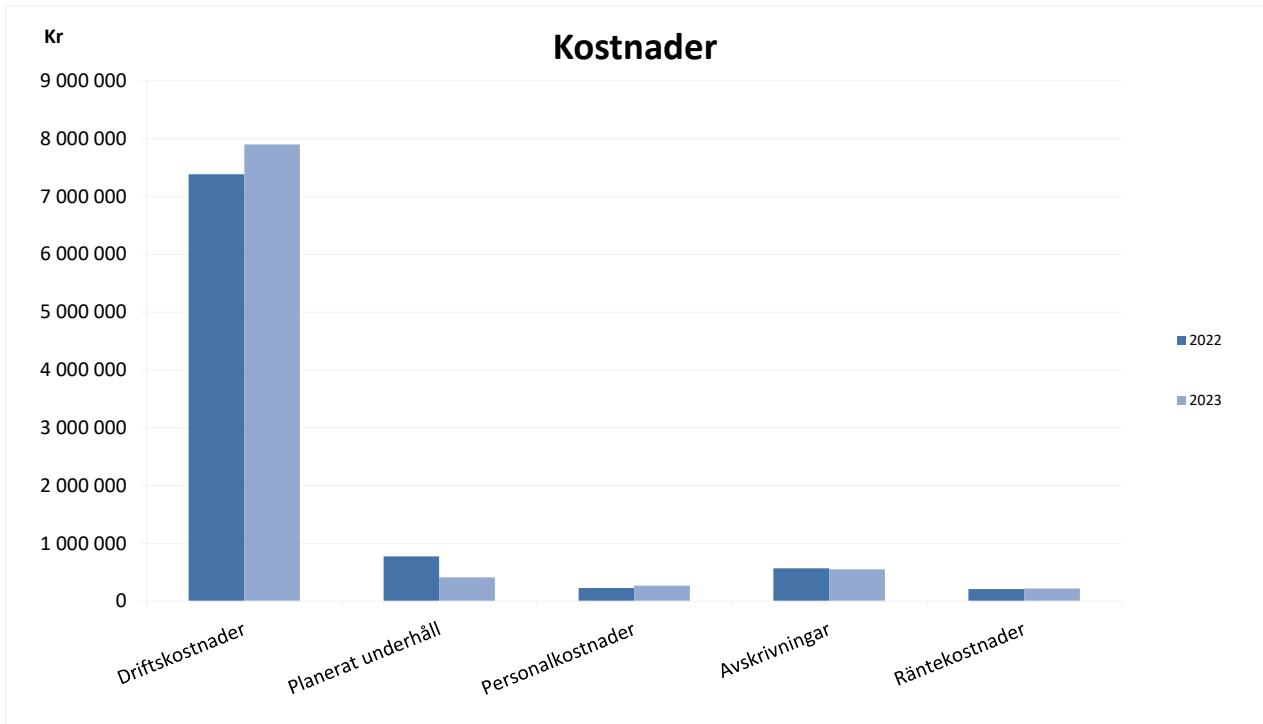


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:26:21







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Främby Gård i Falun



133
KR/KVM
SPARANDE



1 005
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



186
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



12
568
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 133 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
	Investeringsbehov 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.
	Skuldsättning 1 005 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
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 186 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.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 568 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.