



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Trion i Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trion i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0595 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-28.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ren 14:11	1952-02-18	1955

### 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 <sup>2</sup>
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2882
2	lokaler (Hyresrätt)	108
16	förråd	343
4	garageplatser	60
39	p-platser	0
<b>Totalt 118 objekt</b>		<b>3393</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 23 st 2 rok, 12 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Sjöholm	Ordförande
Anna Britta Bungner	Vice ordförande
Elisabeth Ljungström	Sekreterare
Lars Olsson	Ledamot
Leif Olofsson	Ledamot
Gabrielle Galvsby	Ledamot
Christer Sandström	Ledamot - utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Britta Bungner, Gabrielle Galvsby, Leif Olofsson. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Sjöholm, Anna Britta Bungner, Elisabeth Ljungström, Lars Olsson.

Revisorer har varit: Mats Lindén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision. Valberedning har varit: Gudrun Nord, Marita Thureson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Stämman tog ett första beslut om nya stadgar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,5%. Elpriset höjdes till 1,50/kwh exklusive moms. En förändring av årsavgiften med +8% 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 2023-08-24, varvid planen uppdaterades.

## Föreningsverksamhet

Syjunta startad i januari - träff varannan vecka.

I augusti firade vi Trion 70 år.

I september åt vi surströmming.

I oktober åt vi ärtsoppa.

I december avslutade vi året med julgröt.

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

Årtal	Ändamål
2019	Interaktion med TBO (Balkongbyte.)
2019	Byte samtliga rensilar till stuprören.
2019	Byte till självtändande lampor i källargångarna på Runvägen samt Södra Bäckvägen.
2020	Två nya parkeringsplatser. Städa gula förrådet. Satte in bord och stolar i mangelrummet. Städning av skyddsrum samt bortforsling av omärkta cyklar.
2020	Nya lampor vid samtliga entréer.
2020	Målning av garagetak.
2020	Flaggstång på innergården.
2020	Återställt innergården med diverse växter, 6 st odlingslådor och två uteplatser där de återvunna stenplattorna använts.
2021	Planterat växter i slänten bakom miljöstationen.
2021	Installerat kollektivt bredband.
2021	Ny torktumlare i tvättstugan.
2022	Målning av golv i två torkrum.
2022-2023	Färdigställt bytet av ståldörrar.
2023	Takbesiktning utförd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Byte av 1st tvättmaskin. Byte av två st källardörrar från gatan
2026	Byte betongpannor och hängrännor Renovering av entréer.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	162	142	141	80	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 547	3 752	3 849	3 952	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 176	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	249	236	232	218	0
Årsavgifter, kr/kvm	900	743	706	695	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	845	815	798	745	0
Nettoomsättning, tkr	2 867	2 683	2 627	2 430	2 361
Resultat efter finansiella poster, tkr	52	24	75	26	202
Soliditet, %	22	21	21	20	20

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	101 985	0	0	101 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	184 170	0	0	184 170
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 754 598	0	-30 319	1 724 279
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 040 753</b>	<b>0</b>	<b>-30 319</b>	<b>2 010 434</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 451 166	23 861	30 319	1 505 346
Årets resultat, kr	23 861	-23 861	51 981	51 981
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 475 027</b>	<b>0</b>	<b>82 300</b>	<b>1 557 327</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 515 780</b>	<b>0</b>	<b>51 981</b>	<b>3 567 761</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 80 000 kr samt ianspråktagande skett med 110 319 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	1 475 027
Årets resultat, kr	51 981
Reservation till underhållsfond, kr	-80 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 319
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 557 327</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>1 557 327</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 867 295	2 683 084
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 867 295</b>	<b>2 683 084</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 767 279	-1 718 529
Underhåll enligt plan	Not 4	-110 319	-56 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 813	-191 662
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-108 607	-82 630
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-387 495	-387 841
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 595 512</b>	<b>-2 436 913</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>271 783</b>	<b>246 172</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 155	154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 770	-222 285
Övriga finansiella poster	Not 8	-187	-180
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-219 802</b>	<b>-222 311</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>51 981</b>	<b>23 861</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 459 490	15 846 985
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		15 459 490	15 846 985
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 459 490</b>	<b>15 846 985</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 107	0
Avräkningskonto HSB		501 187	640 406
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	27 437	26 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	122 606	112 534
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		653 337	779 086
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	250 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		250 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	0	190
<i>Summa kassa och bank</i>		0	190
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>903 337</b>	<b>779 276</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 362 828</b>	<b>16 626 261</b>



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	101 985	101 985	
Upplåtelseavgifter	184 170	184 170	
Fond för yttre underhåll	1 724 279	1 754 598	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 010 434</b>	<b>2 040 753</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 505 346	1 451 166	
Årets resultat	51 981	23 861	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 557 327</b>	<b>1 475 027</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 567 761</b>	<b>3 515 780</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 029 028	11 219 670
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 029 028</b>	<b>11 219 670</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 006 202	1 140 813
Medlemmarnas inre fond	Not 15	242 132	319 756
Leverantörsskulder		92 536	31 984
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 481	7 305
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 587	9 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	418 100	381 332
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 766 039</b>	<b>1 890 811</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>12 795 067</b>	<b>13 110 481</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 362 828</b>	<b>16 626 261</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	271 783	246 172
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	387 495	387 841
	<u>659 277</u>	<u>634 013</u>
Erhållen ränta	2 155	154
Erlagd ränta	-218 704	-222 857
Övriga poster	-187	-180
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>442 541</u>	<u>411 130</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 470	-44 628
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	6 773	31 975
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>435 845</u>	<u>398 477</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-325 253	-319 338
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-325 253</u>	<u>-319 338</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>110 592</b>	<b>79 139</b>
Likvida medel vid årets början	640 595	561 456
Likvida medel vid årets slut	<u>751 187</u>	<u>640 595</u>
	<b>110 592</b>	<b>79 139</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 maskiner och inventarier:	Fullt avskriven

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 282 tkr

#### 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder *	2 259 664	2 140 824
Årsavgifter egna	233 850	233 539
Hysesintäkt lokaler	155 534	145 464
Hysesintäkt garage och bilplatser	89 220	89 060
Hysesintäkt övrigt	2 664	0
Konsumtionsavgift vatten	-4 034	8 000
Konsumtionsavgift el	103 943	91 385
Avsatt till inre fond	0	-43 632
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 720	1 478
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 805	16 427
Övriga fakturerade kostnader	630	400
Övriga primära intäkter och ersättningar	299	140
	<b>2 867 295</b>	<b>2 683 084</b>
* I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten och tv/bredband.		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-121 632	-127 596
El	-156 614	-156 660
Uppvärmning	-548 320	-481 492
Vatten	-141 001	-137 787
Renhållning	-45 172	-44 285
TV, bredband, iptelefoni	-163 509	-184 955
Obligatoriska besiktningar	-22 886	-5 688
Serviceavtal	-70 506	-62 952
Förvaltningskostnader	-372 922	-392 411
Försäkringar	-39 491	-35 701
Fastighetsskatt	-65 673	-67 485
Övriga driftskostnader	-19 554	-21 517
	<b>-1 767 279</b>	<b>-1 718 529</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	-110 319	-56 250
	<b>-110 319</b>	<b>-56 250</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-16 775	-8 100
Övriga förvaltningskostnader	-129 471	-123 430
Kostnader överlåtelse och panter	-17 115	-16 419
Föreningsverksamhet	-4 904	-4 368
Kontorsutrustning och -material	-299	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 000	-8 400
Konsulter	-21 500	-688
Förbrukningsinventarier	-599	-5 153
Medlemsavgifter HSB	-25 100	-25 100
Kundförluster m m	-50	-4
	<b>-221 813</b>	<b>-191 662</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-51 763	-31 350
Vicevärdarvode	-40 896	-38 004
Övriga arvoden	0	-2 400
Revisionsarvode	-3 580	-3 600
Sociala avgifter	-12 368	-7 276
	<b>-108 607</b>	<b>-82 630</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-387 495	-387 495
Installationer och inventarier	0	-347
	<u>-387 495</u>	<u>-387 841</u>
<b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Aviseringsavgifter låneavier	-187	-180
	<u>-187</u>	<u>-180</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 448 302	21 448 302			
Ingående anskaffningsvärde mark	51 000	51 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 499 302</b>	<b>21 499 302</b>			
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-5 652 317	-5 264 822			
Årets avskrivningar byggnader	-387 495	-387 495			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 039 812</b>	<b>-5 652 317</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 459 490</b>	<b>15 846 985</b>			
Redovisade värden byggnader	15 408 490	15 795 985			
Redovisade värden mark	51 000	51 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Ren 14:11					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1965	13 800 000	3 981 000	17 781 000	17 781 000
Lokaler		568 000	665 000	1 233 000	1 233 000
		<b>14 368 000</b>	<b>4 646 000</b>	<b>19 014 000</b>	<b>19 014 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				14 128 000	14 128 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>14 128 000</b>	<b>14 128 000</b>
<b>Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	26 605	22 670			
Mervärdeskatt	832	3 477			
	<b>27 437</b>	<b>26 147</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	45 636	39 491			
Förutbetalad HSB avtal	39 601	37 658			
Förutbetalad Telia	25 466	25 499			
Upplupna ränteintäkter	1 214	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 689	9 886			
	<b>122 606</b>	<b>112 534</b>			
<b>Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Handelsbanken	3,80%	2024-02-14	250 000	0	
			<b>250 000</b>	<b>0</b>	
<b>Not 13 BANK</b>					
SBAB	0	190			
	<b>0</b>	<b>190</b>			

2023-12-31 2022-12-31

## Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebefristning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,38%	2027-03-01	703 714	42 000
Stadshypotek		4,47%	2026-06-30	315 761	6 756
Stadshypotek		1,65%	2025-01-30	5 583 619	120 156
Stadshypotek		4,56%	2026-12-01	499 799	29 000
Stadshypotek		1,49%	2029-01-30	637 304	27 840
Stadshypotek		1,99%	2024-01-30	2 730 450	58 800
Swedbank		1,63%	2026-08-25	1 564 583	50 000
				<b>12 035 230</b>	<b>334 552</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 029 028

Nästa års amortering av långfristig skuld 275 752

Lån som ska konverteras inom ett år 2 730 450

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 3 006 202

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,60%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 338 208

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 362 470

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 498 104

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

## Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	319 756	300 334
Avsättning	0	43 632
Uttag	-77 624	-24 210
	<b>242 132</b>	<b>319 756</b>

## Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 481	7 305
	<b>5 481</b>	<b>7 305</b>

## Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 184	1 160
Arbetsgivaravgifter	403	395
Övriga kortfristiga skulder	0	8 066
	<b>1 587</b>	<b>9 621</b>

## Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	21 200	25 200
Upplupna sociala avgifter	6 661	7 918
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	98 013	87 240
Upplupna räntekostnader	24 683	21 617
Upplupen revision	14 500	11 600
Upplupen snörenhållning	10 825	10 986
Förutbetalda årsavgifter och hyror	239 401	216 771
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 817	0
	<b>418 100</b>	<b>381 332</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anders Sjöholm.....  
Anna Britta Bungner.....  
Christer Sandström.....  
Elisabeth Ljungström.....  
Gabrielle Galvsby.....  
Lars Olsson.....  
Leif Olofsson

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

Mats Lindén  
Revisor vald av föreningsstämman

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Trion i Bollnäs, org.nr. 786500-0595

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Trion i Bollnäs 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 revisionssed 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Trion i Bollnäs 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lindén  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Trion i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS SJÖHOLM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:03:54



**CHRISTER SANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:04:05



**ELISABETH LJUNGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 15:36:48



**GABRIELLE GALVSBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:22:51



**ANNA BRITTA BUNGNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 23:01:00



**LEIF OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 19:22:06



**LARS OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 19:36:07



**MATS LINDÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 17:42:39



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:40:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Trion i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATS LINDÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 17:44:03



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:40:29








# STYRELSEN FÖR HSBs brf Trion i Bollnäs


Org. nr: 786500-0595

Får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 162 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b> 8 793 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 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 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
	<b>Skuldsättning</b> 4 176 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b> 5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	<b>Energikostnad</b> 249 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.

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

	<b>Årsavgift</b> <b>900 kr/kvm</b>	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.
---	---------------------------------------	---	--	---

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

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.