



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Äviksbacken i Hudiksvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Äviksbacken i Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 787500-1229 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-18.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Äviksbacken 21:1	1957-05-09	1958

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	126
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 031
9	garageplatser	136
74	p-platser	0
<b>Totalt 174 objekt</b>		<b>5 293</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 42 st 2 rok, 30 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mats Utterfelt	Ordförande
Britt Westerlund	Ledamot
Håkan Ahlbom	Ledamot
Åsa Svedman	Ledamot
Magnus Jonsson	Ledamot utsedd av HSB
Alicia Schmidt	Ledamot
Ulrika Rigne´r	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Åsa Svedman, Alicia Schmidt och suppleant Ulrika Rigne´r.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Utterfelt, Britt Westerlund, Alicia Schmidt och Åsa Svedman.

Revisorer har varit utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Rolf Gustavsson och Karl-Erik Eriksson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs första beslut om att anta HSBs normalstadgar 2023.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad och garage +5% samt extra förråd +5%.

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 2023-06-21 varvid underhållsplanen uppdaterades.

**Sedan föreningen senaste två åren gjort följande större åtgärder:**

Årtal	Ändamål
2021	Utbyte av stamreglerventiler samt montering av termostatventiler
2021	Målning av källargolv Reffelmansvägen 1a-e samt golv i tvättstuga 1 e.
2021	Obligatorisk ventilationskontroll och filterbyten.
2021	Utbyte av fasadvirke samt målning av hisschakt. Målning av entre'tak samt förrådsutrymmen och sophus.
2021	Målning av källargångar Reffelmansvägen 3 a-c.
2022	Fasadrenovering etapp 1, Reffelmansvägen 1 e samt byte av hängrännor o stuprör.
2022	Målning av samtliga trapphus på Dalgatan.
2022	Inköp av material för uppgradering av hissar på Dalgatan.
2022	Uppgradering av skyddsrum samt uppgradering av rökluckor.
2022	Egenkontroll av brandskydd.
2023	Målning parkering
2023	Trapp (återmontering)
2023	Hissbyte
2023	Fasadrenovering fortsätter

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste tre åren:

Årtal	Ändamål
2024-2026	Fortsatt fasadrenovering etapp 3 Reffelmansvägen 1C-1B
2024-2026	Uppgradering av hissar på Dalgatan.
2024-2026	Målning av trapphus Dalgatan 2A-2C
2024-2026	Målning av trapphus Reffelmansvägen 3A-3C samt målning av källargångar
2024-2026	Fasadrenovering gavel Dalgatan 2C
2024-2026	Obligatorisk ventilationskontroll och filterbyten
2024-2026	Egenkontroll av brandskydd
2024-2026	Utbyte av rökluckor Reffelmansvägen 1 och Dalgatan 2
2024-2026	Justering av stentrapp ner mot parkering
2024-2026	Komplettering av ventilation i föreningslokalen
2024-2026	Fasadrenovering etapp 2, Reffelmansvägen 1C-1E

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	387	424	429	473	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 642	3 873	4 034	4 201	4 662
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 831	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	228	210	213	189	0
Årsavgifter, kr/kvm	984	901	892	883	883
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 010	1 000	994	985	0
Nettoomsättning, tkr	5 345	5 159	5 124	5 079	5 083
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 084	6 200	1 270	1 490	1 397
Soliditet, %	50	48	38	35	30

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	321 353	0	0	321 353
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 576 491	0	356 800	4 933 291
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 897 844</b>	<b>0</b>	<b>356 800</b>	<b>5 254 644</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 434 579	6 200 180	-356 800	14 277 958
Årets resultat, kr	6 200 180	-6 200 180	1 083 941	1 083 941
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>14 634 759</b>	<b>0</b>	<b>727 141</b>	<b>15 361 899</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>19 532 603</b>	<b>0</b>	<b>1 083 941</b>	<b>20 616 543</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 435 000 kr samt ianspråktagande skett med 78 200 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	14 634 758
Årets resultat, kr	1 083 941
Reservation till underhållsfond, kr	-435 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	78 200
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>15 361 899</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>15 361 899</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	5 345 127	5 159 085
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>5 345 127</b>	<b>5 159 085</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 393 717	-2 207 729
Underhåll enligt plan	Not 4	-78 200	-169 570
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 425	-309 397
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-111 984	-110 234
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7, 20	-888 149	4 184 104
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 778 475</b>	<b>1 387 173</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 566 652</b>	<b>6 546 258</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 363	635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 074	-346 088
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-625
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-482 711</b>	<b>-346 078</b>
Exceptionella intäkter		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 083 941</b>	<b>6 200 180</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	37 486 195	37 059 563
Inventarier och installationer	Not 10	171 588	226 368
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 176 551	1 415 800
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 834 333</u>	<u>38 701 731</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>38 834 333</b></u>	<u><b>38 701 731</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 373	17 956
Kundfordringar		0	1 594
Avräkningskonto HSB		304 040	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 683	1 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	126 382	123 097
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>436 479</u>	<u>143 666</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 727 126	1 583 133
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 727 126</u>	<u>1 583 133</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 163 605</b></u>	<u><b>1 726 799</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>40 997 938</b></u>	<u><b>40 428 531</b></u>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		321 353	321 353
Fond för yttre underhåll		4 933 291	4 576 491
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 254 644</u>	<u>4 897 844</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 277 958	8 434 579
Årets resultat		1 083 941	6 200 180
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>15 361 899</u>	<u>14 634 758</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>20 616 543</u></b>	<b><u>19 532 602</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 020 000	13 235 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 020 000</u>	<u>13 235 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 255 545	6 736 733
Leverantörsskulder		300 278	247 982
Aktuell skatteskuld	Not 16	22 007	14 613
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 129	3 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	778 436	658 385
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>13 361 395</u>	<u>7 660 929</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>20 381 395</u></b>	<b><u>20 895 929</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>40 997 938</u></b>	<b><u>40 428 531</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 566 652	6 546 258
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	888 149	-4 184 104
	<u>2 454 801</u>	<u>2 362 154</u>
Erhållen ränta	13 363	635
Erlagd ränta	-419 609	-344 042
Övriga poster	0	-625
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 048 555</u>	<u>2 018 122</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 228	-11 748
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	105 189	57 905
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>2 164 972</u>	<u>2 064 279</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 020 751	-1 415 800
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 020 751</u>	<u>-1 415 800</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-696 188	-831 188
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-696 188</u>	<u>-831 188</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>448 033</b>	<b>-182 709</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 583 133	1 765 842
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 031 166</u>	<u>1 583 133</u>
	<b>448 033</b>	<b>-182 709</b>

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 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	14 189 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2</b>		
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder *	4 714 692	4 533 396
Hysesintäkt lokaler	67 464	61 884
Hysesintäkt garage och bilplatser	226 352	228 636
Hysesintäkt övrigt	62 510	63 813
Konsumtionsavgift el	7 056	8 076
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	231 264	231 264
Intäkt andrahandsupplåtelse	25 882	12 890
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 090	13 023
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 817	6 103
	<b>5 345 127</b>	<b>5 159 085</b>
* I årsavgiften ingår värme, vatten och el		
<b>Not 3</b>		
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-209 965	-218 250
El	-141 444	-123 711
Uppvärmning	-829 488	-740 701
Vatten	-237 200	-218 889
Renhållning	-105 267	-102 653
TV, bredband, iptelefoni	-232 955	-232 764
Obligatoriska besiktningar	-44 782	-14 744
Serviceavtal	-105 915	-93 158
Hissar serviceavtal & besiktning	-56 029	-37 802
Förvaltningskostnader	-190 293	-192 891
Försäkringar	-60 055	-58 378
Fastighetsskatt	-167 942	-161 782
Övriga driftskostnader	-12 383	-12 007
	<b>-2 393 717</b>	<b>-2 207 729</b>
<b>Not 4</b>		
<b>UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	-50 000	-169 570
Underhåll mark och utemiljö	-28 200	0
	<b>-78 200</b>	<b>-169 570</b>
<b>Not 5</b>		
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-15 000	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-209 603	-211 459
Kostnader överlåtelse och panter	-7 351	-12 506
Föreningsverksamhet	-3 259	-11 145
Kontorsutrustning och -material	-5 122	-1 738
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-20 973	-15 669
Konsulter	0	-3 952
Förbrukningsinventarier	-11 616	-6 429
Medlemsavgifter HSB	-33 500	-33 500
	<b>-306 425</b>	<b>-309 397</b>

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-64 000	-64 000
Vicevärdsarvode	-24 000	-24 000
Övriga arvoden	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-18 984	-15 984
Utbildning	0	-1 250
	<b>-111 984</b>	<b>-110 234</b>
<b>Not 7, 20 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-833 369	-698 611
Återföring av nedskrivning byggnader		4 954 470
Installationer och inventarier	-54 780	-71 755
	<b>-888 149</b>	<b>4 184 104</b>
<b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Skatteverket	0	-625
	<b>0</b>	<b>-625</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 632 748	50 632 748
Årets investering byggnader - hissar	1 260 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	93 800	93 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 986 548</b>	<b>50 726 548</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-13 666 985	-10 721 580
Omklassificeringar mm	0	-2 246 794
Årets avskrivningar byggnader	-833 369	-698 611
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 500 354</b>	<b>-13 666 985</b>

Nedskrivning byggnader	0	-7 201 264
Återförda nedskrivningar	0	4 954 470
Omklassificeringar	0	2 246 794
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Utgående redovisat värde 37 486 195 37 059 563**

Redovisade värden byggnader	37 392 395	36 965 763
Redovisade värden mark	93 800	93 800

**Fastighetsbeteckning: ÄVIK 21:1**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1991	46 000 000	10 600 000	56 600 000	56 600 000
Lokaler		2 158 000	653 000	2 811 000	2 811 000
		<b>48 158 000</b>	<b>11 253 000</b>	<b>59 411 000</b>	<b>59 411 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	46 971 000	46 971 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>46 971 000</b>	<b>46 971 000</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	2 205 292	2 205 292
Utgående anskaffningsvärden	2 205 292	2 205 292

Ingående avskrivningar	-1 978 923	-1 907 168
Årets avskrivningar	-54 780	-71 755
Utgående avskrivningar	-2 033 704	-1 978 923

**Utgående redovisat värde 171 588 226 368**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 415 800	0
Årets Investering	1 020 751	1 415 800
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 260 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>1 176 551</b>	<b>1 415 800</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	1 088	1 019
Övriga kortfristiga fordringar	3 595	0
	<b>4 683</b>	<b>1 019</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	41 503	39 303
Förutbetald kabel-TV och bredband	58 801	58 191
Förutbetald HSB	26 078	25 603
	<b>126 382</b>	<b>123 097</b>

**Not 14 BANK**

Handelsbanken	1 727 126	1 583 133
	<b>1 727 126</b>	<b>1 583 133</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,55%	2026-09-30	7 260 000	240 000
Stadshypotek		5,05%	2024-06-30	5 620 000	180 000
Stadshypotek		1,49%	2024-09-30	5 975 000	300 000
Stadshypotek		1,50%	2024-07-11	420 545	21 188
				<b>19 275 545</b>	<b>741 188</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 020 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 240 000  
Lån som ska konverteras inom ett år 12 015 545  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **12 255 545**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 964 752  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 569 605

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	20 773	14 613
Slutskatteskuld föregående år	1 234	0
	<b>22 007</b>	<b>14 613</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder	5 129	3 216
	<b>5 129</b>	<b>3 216</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	104 000	96 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	127 960	112 752
Upplupna räntekostnader	80 131	3 666
Upplupen fastighetsförvaltning	43 560	19 421
Förutbetalda årsavgifter och hyror	419 190	424 501
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 595	2 045
	<b>778 436</b>	<b>658 385</b>

**Not 19 EXCEPTIONELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Under 2022 har återföring av Nedskrivning byggnader gjorts med 7 201 tkr, vilket haft en positiv resultatpåverkan med 4 954 tkr.

**Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Alicia Schmidt.....  
Britt Westerlund.....  
Håkan Ahlbom.....  
Magnus Jonsson.....  
Mats Utterfelt.....  
Åsa Svedman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Äviksbacken i Hudiksvall, org.nr. 787500-1229

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Äviksbacken i Hudiksvall för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Äviksbacken i Hudiksvall för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

### 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

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

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Äviksbacken i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATS UTTERFELT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:45:41



**BRITT WESTERLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:25:28



**ALICIA SCHMIDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:51:48



**MAGNUS JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:39:23



**ÅSA SVEDMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:40:09



**HÅKAN AHLBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:15:12



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 12:28:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Äviksbacken i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 12:28:35






# STYRELSEN FÖR HSB BRF ÅVIKSBACKEN

Org. nr: 787500-1229

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 387 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


#### Styrelsens kommentarer

#### Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	<b>Investeringsbehov</b> 18244 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.	
---	--	---	--	--

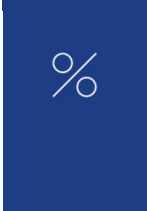
#### Styrelsens kommentarer

#### Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	<b>Skuldsättning</b> 3642 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
--	-------------------------------------	--	--	--


#### Styrelsens kommentarer

#### Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	<b>Räntekänslighet</b> 4,1 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


#### Styrelsens kommentarer

#### Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	<b>Energikostnad</b> 228 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.
---	------------------------------------	---	---	--


#### Styrelsens kommentarer

#### Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad

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

#### Styrelsens kommentarer

#### Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

	<b>Årsavgift</b> 984 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.
---	--------------------------------	---	--	---

#### Styrelsens kommentarer

#### Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

*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.

## 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.