



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 160 kr/kvm	 Investeringsbehov 10 962 kr/kvm	 Skuldsättning 652 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 171 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 645 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Hovslagaren i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
160 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen avser att hålla sparandet på en rimlig nivå för undvikande av kraftigare avgiftshöjningar.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
10 962 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Styrelsen följer upprättad underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
652 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens låga skuldsättning ger ett förhandlingsutrymme inför större investeringar med lånebehov.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens låneräntor är låsta på olika bindningstider samt att skuldsättningen är låg, innebär därför att känsligheten för större avgiftshöjningar är låg.

NYCKELTAL



Energikostnad
171 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Styrelsen genomför regelbundet översyn av vår energiförbrukning och utför därefter energibesparande åtgärder.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger fastigheterna Hovslagaren 1-2 och Krutvakten 4, d.v.s ingen tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
645 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen gör årligen vid budgetarbetet bedömning om avgiftshöjning relaterat till kommande årsbudget.

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Hovslagaren i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-2137 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hovslagaren 1	1972-10-17	1972
Hovslagaren 2	1972-10-17	1972
Krutvakten 4	1972-10-17	1972
Totalt 3 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg o Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	146
280	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20801
199	garageplatser	2979
81	p-platser	0
Totalt 568 objekt		23926

Föreningens lägenheter fördelas på: 54 st 1 rok, 90 st 2 rok, 70 st 3 rok, 66 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Staffan Hannelteg	Ordförande
Kenth Blank	Ledamot
Solveig Lalander	Ledamot
Roger Isaksson	Ledamot
Lars-Gunnar Björk	Ledamot, HSB Södra Norrland
Anders Olsson	Ledamot
Annica Elvgren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Staffan Hannelteg, Kenth Blank och Roger Isaksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenth Blank, Solveig Lalander, Staffan Hannelteg och Annica Elvgren.

Revisorer har varit: Anna-Stina Tengström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ann-Marie Salomonsson (sammankallande) och Patrik Norberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-02.. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar. Föreningen tog enhälligt det första beslutet av två, att anta HSB Normalstadgar 2023 för bostadsrättsföreningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-10-09 varvid planen uppdaterades.

Föreningen löste två lån på totalt 3 355 752 kr under året.

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

Årtal	Ändamål
2019	Målning fasader samt betonggavlar samt målning miljöhus
2020	Byte förrådsdörrar fd soprum, ny garagebelysning
2021	Nya gavel entredörrar, lordningställande av ny hsb servicelokal, personalutrymme Takbesiktning
2022	Utbyte av lägenhetsdörrar samt nytt låssystem Nya trapppräcken Målning undertak, källare Omfattande växtarbeten, utbyte komplettering
2023	Byte garageportar samt dörrar hsb service garage Målning ståldörrar källare Nya infarts skyltar till gårdar Utbyten av torkskåp o torktumlare i vissa tvättstugor Inköp av förvarings container

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Relining,Värmekulvertbyte,

Årtal	Ändamål
2024	Omplanteringar samt nyplanteringar växter gårdar Utbyte armaturer och belysning hsb garage Våtrumsbesiktning Ommålning ute lekredskap

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 362 och under året har det tillkommit 30 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 369.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	160	222	210	215	181
Skuldsättning, kr/kvm	652	942	699	738	776
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	750	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	171	180	183	164	174
Årsavgifter, kr/kvm	645	604	592	584	578
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	613	681	678	659	655
Nettoomsättning, tkr	14 593	14 324	14 003	13 874	13 774
Resultat efter finansiella poster, tkr	739	2 633	2 427	956	1 411
Soliditet, %	53	48	51	45	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bostadsrättsföreningar och år, samt att föreningen från och med år 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 för tv-internetavgift ingår i årsavgiften.

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	2 079 100	0	0	2 079 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 163 622	0	-1 057 944	6 105 678
S:a bundet eget kapital, kr	9 242 722	0	-1 057 944	8 184 778
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 485 366	2 633 052	1 057 944	13 176 363
Årets resultat, kr	2 633 052	-2 633 052	738 788	738 788
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 118 418	0	1 796 732	13 915 151
S:a eget kapital, kr	21 361 140	0	738 788	22 099 929

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 878 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 935 944 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	12 118 419
Årets resultat, kr	738 788
Reservation till underhållsfond, kr	-878 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 935 944
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 915 151

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 915 151
------------------------------------	-------------------

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	14 593 473	14 324 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 050	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		14 670 523	14 324 088
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-9 597 299	-8 271 458
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 935 945	-1 048 723
Övriga externa kostnader	Not 6	-887 082	-881 931
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-212 170	-224 152
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 153 284	-988 730
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-13 785 780	-11 414 993
RÖRELSERESULTAT		884 743	2 909 094
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		117 681	709
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 635	-276 751
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-145 954	-276 042
ÅRETS RESULTAT		738 788	2 633 052

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	30 616 532	31 768 185
Inventarier och installationer	Not 10	12 915	14 547
Summa materiella anläggningstillgångar		30 629 447	31 782 731
Summa anläggningstillgångar		30 629 447	31 782 731
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 129	1 208
Avräkningskonto HSB		10 212 177	8 093 783
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	108 904	85 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	751 790	680 373
Summa kortfristiga fordringar		11 076 001	8 860 528
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		11 076 001	12 860 528
SUMMA TILLGÅNGAR		41 705 448	44 643 259

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 079 100	2 079 100
Fond för yttre underhåll		6 105 678	7 163 622
Summa bundet eget kapital		8 184 778	9 242 722
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 176 363	9 485 366
Årets resultat		738 788	2 633 052
Summa fritt eget kapital		13 915 151	12 118 419
Summa eget kapital		22 099 929	21 361 141
Avsättningar		0	72 154
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 502 572	15 595 404
Summa långfristiga skulder		9 502 572	15 595 404
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 092 832	4 215 892
Medlemmarnas inre fond	Not 16	683 250	736 630
Leverantörsskulder		1 030 168	911 313
Aktuell skatteskuld	Not 17	40 305	20 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 256 391	1 730 021
Summa kortfristiga skulder		10 102 946	7 614 560
Summa skulder		19 605 518	23 209 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 705 448	44 643 259

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	884 743	2 909 094
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 153 284	988 730
	<u>2 038 027</u>	<u>3 897 825</u>
Erhållen ränta	117 681	709
Erlagd ränta	-264 490	-259 885
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 891 218</u>	<u>3 638 649</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 079	-65 825
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	540 147	231 156
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 334 286</u>	<u>3 803 979</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-6 501 426
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-6 501 426</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-860 140	-897 640
Lösen lån (upptagande nytt lån 2022)	-3 355 752	6 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-4 215 892</u>	<u>5 102 360</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 881 606	2 404 913
Likvida medel vid årets början	12 093 783	9 688 870
Likvida medel vid årets slut	<u>10 212 177</u>	<u>12 093 783</u>
	-1 881 606	2 404 913

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	12 820 404	12 568 836
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-42
Hysesintäkt lokaler	259 822	247 762
Hysesintäkt garage och bilplatser	787 054	773 546
Hysesintäkt övrigt	22 720	24 951
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	601 440	601 440
Intäkt andrahandsupplåtelse	50 691	61 694
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	38 964	43 867
Övriga fakturerade kostnader	0	260
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 378	1 774
	14 593 473	14 324 088
*Ingår i årsavgifter: Vatten och värme		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	77 050	0
	77 050	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-616 713	-516 387
El	-520 692	-418 111
Uppvärmning	-2 740 186	-2 583 459
Vatten	-840 635	-789 058
Renhållning	-544 272	-494 531
TV, bredband, iptelefoni	-742 289	-727 178
Obligatoriska besiktningar	-16 100	-14 700
Serviceavtal	-126 826	-120 732
Förvaltningskostnader	-2 561 921	-1 776 155
Försäkringar	-351 724	-301 661
Fastighetsskatt	-507 970	-488 370
Övriga driftskostnader	-27 972	-41 116
	-9 597 299	-8 271 458
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Golvbrunnar	-30 560	-232 968
Tvättutrustning	-332 551	-80 039
Byte ledstång	0	-587 500
Byte dörr	-11 250	0
Byte lås källardörrar, miljöhus (Källardörrbyte 2022)	-431 915	-51 370
Byte garageport (Källardörrbyte 2022)	-718 850	0
Målning tak	0	-96 846
Underhåll mark och utemiljö	-410 819	0
	-1 935 945	-1 048 723
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-29 350	-24 350
Övriga förvaltningskostnader	-686 397	-675 666
Kostnader överlåtelse och panter	-35 476	-35 918
Föreningsverksamhet	-32 701	0
Kontorsutrustning och -material	-1 681	-2 099
Konsulter	-595	-50 400
Förbrukningsinventarier	-9 181	-1 498
Medlemsavgifter HSB	-91 700	-92 000
	-887 082	-881 931

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-130 900	-110 200
Övriga arvoden	-49 500	-81 200
Revisionsarvode	-7 500	-7 000
Sociala avgifter	-23 870	-25 752
Utbildning	-400	0
	<u>-212 170</u>	<u>-224 152</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-896 146	-724 957
Markanläggningar	-255 507	-262 142
Installationer och inventarier	-1 631	-1 631
	<u>-1 153 284</u>	<u>-988 730</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 174 278	43 719 577			
Utrangering lägenhetsdörrar	0	-81 600			
Årets investering lägenhetsdörrar 2022	0	6 536 301			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 002 000	1 002 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 173 456	3 173 456			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 349 734	54 349 734			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-20 720 066	-20 076 709			
Utrangering lägenhetsdörrar	0	81 600			
Årets avskrivningar byggnader	-896 146	-724 957			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 861 483	-1 599 341			
Årets avskrivningar markanläggningar	-255 507	-262 142			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 733 202	-22 581 549			
Utgående redovisat värde	30 616 532	31 768 185			
Redovisade värden byggnader	28 558 065	29 454 211			
Redovisade värden mark	1 002 000	1 002 000			
Redovisade värden markanläggningar	1 056 466	1 311 973			
Fastighetsbeteckning:	Hovslagaren 1, Hovslagaren 2 samt Krutvaktan 4 i Östersund				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	151 000 000	46 000 000	197 000 000	197 000 000
Lokaler	1972	3 531 000	2 774 000	6 305 000	6 305 000
		154 531 000	48 774 000	203 305 000	203 305 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				29 649 900	29 649 900
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				29 649 900	29 649 900
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	30 377	30 377			
Utgående anskaffningsvärden	30 377	30 377			
Ingående avskrivningar	-15 830	-14 199			
Årets avskrivningar	-1 631	-1 631			
Utgående avskrivningar	-17 462	-15 830			
Utgående redovisat värde	12 915	14 547			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	108 904	85 164			
	108 904	85 164			

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	415 867	351 724			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	186 021	184 155			
Förutbetalad administration	149 902	144 494			
	751 790	680 373			
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
Handelsbanken fasträntekonto	0	4 000 000			
	0	4 000 000			
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Nordea		1,45%	2027-01-20	5 790 000	120 000
Stadshypotek		1,39%	2024-09-01	1 315 950	77 800
Stadshypotek		1,41%	2024-12-01	4 396 882	199 840
Stadshypotek		1,01%	2025-12-01	4 092 572	260 000
				15 595 404	657 640
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 502 572
Nästa års amortering av långfristig skuld					380 000
Lån som ska konverteras inom ett år					5 712 832
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					6 092 832
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 630 560
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					12 307 204
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	736 630	750 698			
Uttag	-53 379	-14 068			
	683 250	736 630			
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	40 305	20 705			
	40 305	20 705			
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER					
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	421 771	389 731			
Upplupna räntekostnader	20 951	21 806			
Upplupen revision	27 500	24 400			
Upplupen fastighetsförvaltning	387 142	90 230			
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 245 662	1 203 854			
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	153 365	0			
	2 256 391	1 730 021			

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Olsson.....
Annica Elvgren.....
Kenth Blank.....
Lars-Gunnar Björk.....
Roger Isaksson.....
Solveig Lalander.....
Staffan Hanneteg

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

Anna-Stina Tengström Hellqvist
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hovslagaren i Östersund, org.nr. 793200-2137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hovslagaren i Östersund för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 Hovslagaren i Östersund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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 överträdelse 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Stina Tengström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

STAFFAN HANNETEG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:33:03



LARS-GUNNAR BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:35:27



KENTH BLANK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:19:31



ANDERS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:17:21



SOLVEIG LALANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:25:08



ANNICA ELVGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 10:17:47



ROGER ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:18:08



ANNA-STINA TENGSTROM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 07:12:09



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:12:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA-STINA TENGSTROM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 07:15:06



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:11:46



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.