



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 97 kr/kvm	 Investeringsbehov 8 896 kr/kvm	 Skuldsättning 2 056 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 259 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 728 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Bäckén I Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
97 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

---

x

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
8 896 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

---

x

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 056 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

---

x

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
3 %

## 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

---

x

## NYCKELTAL



Energikostnad  
259 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

---

x

## 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

---

x

## NYCKELTAL



Årsavgift  
728 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

---

x

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 HSBs Brf Bäckén I Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0579 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-12.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hedhamre 2	1963-02-04	1964

### 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>
3	lokaler (hyresrätt)	308
32	Carportar	0
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4932
26	p-platser	0
<b>Totalt 139 objekt</b>		<b>5240</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 24 st 2 rok, 30 st 3 rok, 6 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christina Hägg	Ordförande
Bengt Karrberg	Ledamot
Lena Blomqvist	Ledamot
Kjell Erik Karlsson	Ledamot
Eva Sjöbom	Ledamot
Anna Birgitta Uddén	Ledamot
Christer Sandström	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Karlsson, Ann-Britt West Uddén, Lena Blomqvist, Lars Ekström avgick på egen begäran 20230930

Firman tecknas två i förening av Christina Hägg, Kjell Karlsson, Ann-Britt West Uddén, Lena Blomqvist.

Revisorer har varit: Roland Lindberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Yvonne Arvidsson ordf och Ulf Westin vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20230531. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar. På stämman togs första beslut om att anta nya normalstadgar 2023. Beslut togs också om att göra om bostadsrättslokalen till hyresrättslokal.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +9% 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 2023-04-25 varvid planen uppdaterades.

Julfika för medlemmar hölls 2023-12-10

## De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Slutfört Carportar
2022	Skalskydd med porttelefoni
2020	Snörasskydd på balkonger
2023	byte ventilationsaggregat frånluft för Brf lokal 7001 utfört

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

Årtal	Ändamål
2023	Starta projektet nya balkonger
2024	Planeras för nya lägenhetsdörrar, beslut ej taget vilket år det ska utföras. ev skjuts upp pga övriga kostnader i BRF.
2025	Byte av takduk på båda husen, offerter tas in under 2024.
2024	Nollägestillsyn/besiktning utförs av alla lgh så att status i lägenheter inför nya stadgar är avstämd.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	97	88	98	150	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 056	2 097	1 581	1 615	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 134	2 177	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	259	237	228	220	0
Årsavgifter, kr/kvm	728	642	630	630	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	746	686	653	651	0
Nettoomsättning, tkr	3 853	3 596	3 424	3 414	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	109	-275	164	244	0
Soliditet, %	27	26	33	31	0

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.

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

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 samt Tv/Bredband/Telefoni.

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	643 095	0	0	643 095
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 226 756	0	131 000	1 357 756
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 869 851</b>	<b>0</b>	<b>131 000</b>	<b>2 000 851</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 764 340	-275 002	-131 000	2 358 338
Årets resultat, kr	-275 002	275 002	108 771	108 771
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 489 338</b>	<b>0</b>	<b>-22 229</b>	<b>2 467 109</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 359 189</b>	<b>0</b>	<b>108 771</b>	<b>4 467 960</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 489 338
Årets resultat, kr	108 771
Reservation till underhållsfond, kr	-131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 467 109</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 467 109</b>
------------------------------------	------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 852 711	3 595 726
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 254	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 907 965</b>	<b>3 595 726</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 696 004	-2 464 099
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-442 228
Övriga externa kostnader	Not 6	-407 583	-402 493
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-91 970	-78 871
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-400 891	-296 377
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 596 447</b>	<b>-3 684 069</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>311 517</b>	<b>-88 343</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		859	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 722	-186 340
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 884	-413
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-202 747</b>	<b>-186 659</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>108 771</b>	<b>-275 002</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	15 257 011	15 656 217
Inventarier och installationer	Not 11	7 504	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	112 030	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 376 545</b>	<b>15 656 217</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 376 545</b>	<b>15 656 217</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 313	259
Avräkningskonto HSB		896 217	814 578
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 353	3 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	265 365	238 161
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 165 247</b>	<b>1 056 813</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 012	2 012
Bank	Not 15	13 504	4 837
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 516</b>	<b>6 849</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 180 763</b>	<b>1 063 662</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 557 308</b>	<b>16 719 879</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		643 095	643 095
Fond för yttre underhåll		1 357 756	1 226 756
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 000 851</b>	<b>1 869 851</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 358 338	2 764 340
Årets resultat		108 771	-275 002
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 467 109</b>	<b>2 489 338</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 467 960</b>	<b>4 359 190</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 285 578	9 681 362
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 285 578</b>	<b>9 681 362</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 490 184	1 314 200
Medlemmarnas inre fond	Not 17	506 009	548 477
Leverantörsskulder		241 388	295 948
Aktuell skatteskuld	Not 18	8 826	10 064
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	100	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	557 263	510 488
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 803 770</b>	<b>2 679 327</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>12 089 348</b>	<b>12 360 689</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 557 308</b>	<b>16 719 879</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	311 517	-88 343
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	400 891	296 377
Övriga poster	0	0
	<u>712 408</u>	<u>208 035</u>
Erhållen ränta	859	94
Erlagd ränta	-194 112	-186 418
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-1 884	-413
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>517 271</u>	<u>21 298</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 795	30 474
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-59 151	186 144
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>431 325</u></b>	<b><u>237 915</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-112 030	-4 048 197
Investeringar i maskiner/inventarier	-9 189	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-121 219</u></b>	<b><u>-4 048 197</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-219 800	2 705 200
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-219 800</u></b>	<b><u>2 705 200</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>90 306</b>	<b>-1 105 082</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	821 427	1 926 508
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>911 732</u>	<u>821 427</u>
	<b>90 306</b>	<b>-1 105 082</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt kassa och bank 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	1 197 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 308 952	3 121 655
Årsavgifter lokaler	0	122 328
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-122 328
Hysesintäkt lokaler	66 415	66 704
Hysesintäkt garage och bilplatser	161 726	88 332
Hysesintäkt övrigt	5 943	2 400
Hysesrabatter	0	-150
Konsumtionsavgift el	142 615	157 774
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	140 400	140 400
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 567	2 415
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 148	10 835
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 945	5 361
	<b>3 852 711</b>	<b>3 595 726</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	55 254	0
	<b>55 254</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-230 331	-142 460
El	-252 343	-244 963
Uppvärmning	-856 019	-749 386
Vatten	-250 511	-246 305
Renhållning	-89 982	-79 286
TV, bredband, iptelefoni	-202 181	-193 387
Obligatoriska besiktningar	0	-26 237
Serviceavtal	-12 932	-8 940
Förvaltningskostnader	-540 705	-496 395
Försäkringar	-143 412	-138 423
Fastighetskatt	-105 890	-105 890
Övriga driftskostnader	-11 698	-32 426
	<b>-2 696 004</b>	<b>-2 464 099</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-38 781
Underhållsdel, carportar	0	-403 447
	<b>0</b>	<b>-442 228</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-18 250	-11 425
Övriga förvaltningskostnader	-338 445	-324 186
Kostnader överlåtelse och panter	-8 663	-13 059
Föreningsverksamhet	-1 750	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 105	-1 869
Förbrukningsinventarier	-3 680	-18 407
Medlemsavgifter HSB	-31 700	-31 700
Arrende, hyra, leasing	-1 990	-1 846
	<b>-407 583</b>	<b>-402 493</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-74 800	-64 100
Övriga arvoden	-4 000	0
Revisionsarvode	0	-3 000
Sociala avgifter	-13 170	-11 771
	<b>-91 970</b>	<b>-78 871</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-396 678	-293 849
Markanläggningar	-2 528	-2 528
Installationer och inventarier	-1 685	0
	<b>-400 891</b>	<b>-296 377</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Företagspaket Handelsbanken	-1 884	-413
	<b>-1 884</b>	<b>-413</b>



2023-12-31 2022-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 908 587	17 725 990
Årets investering i Carportar	0	3 631 026
Årets investering Passersystem	0	431 745
Årets investering postboxar	0	119 826
Ingående anskaffningsvärde mark	336 000	336 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	37 923	37 923
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 282 510</b>	<b>22 282 510</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-6 603 540	-6 309 691
Årets avskrivningar byggnader	-396 678	-293 849
Ingående avskrivningar markanläggningar	-22 754	-20 225
Årets avskrivningar markanläggningar	-2 528	-2 528
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 025 500</b>	<b>-6 626 294</b>

**Utgående redovisat värde**

15 257 011 15 656 217

Redovisade värden byggnader	14 908 370	15 305 047
Redovisade värden mark	336 000	336 000
Redovisade värden markanläggningar	12 641	15 169

**Fastighetsbeteckning:** Hedhamre 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	26 000 000	5 800 000	31 800 000	31 800 000
Lokaler	1964	708 000	341 000	1 049 000	1 049 000
		<b>26 708 000</b>	<b>6 141 000</b>	<b>32 849 000</b>	<b>32 849 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	11 197 000	11 197 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 197 000</b>	<b>11 197 000</b>

## Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	65 026	65 026
Årets investeringar; Tv-apparat	9 189	0
Årets försäljning, utrantering	0	0
Utgående anskaffningsvärden	74 215	65 026
Ingående avskrivningar	-65 026	-65 026
Årets avskrivningar	-1 685	0
Årets försäljning, utrantering	0	0
Utgående avskrivningar	-66 711	-65 026
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 504</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående värde pågående nyanläggningar	0	134 400
Årets Investering; laddstationer elbilar	112 030	3 900 073
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-3 631 026
Bokat som underhåll i resultaträkningen		-403 447
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>112 030</b>	<b>0</b>

Beräknas vara klart och i drift under våren 2024.

<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	31	115
Övriga kortfristiga fordringar	2 322	3 700
	<b>2 353</b>	<b>3 815</b>

<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalad försäkring	121 649	106 466
Förutbetalad kabel-TV och bredband	48 585	48 585
Förutbetalad HSB	76 257	73 599
Förutbetalad fastighetsskötsel	4 455	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 419	9 511
	<b>265 365</b>	<b>238 161</b>

<b>Not 15 BANK</b>		
Konto i Handelsbanken	13 504	4 837
	<b>13 504</b>	<b>4 837</b>

<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	1,70%	2029-09-01	992 500	30 000
Stadshypotek	1,48%	2026-09-30	2 422 478	30 000
Stadshypotek	2,28%	2027-03-01	2 885 000	20 000
Stadshypotek	4,82%	2025-10-30	1 094 400	28 800
Stadshypotek	1,69%	2024-06-01	2 425 296	62 996
Stadshypotek	1,60%	2024-09-01	956 088	48 004
			<b>10 775 762</b>	<b>219 800</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 285 578**

Nästa års amortering av långfristig skuld 108 800  
Lån som ska konverteras inom ett år 3 381 384  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 490 184**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,11%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 879 200  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 676 762  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	548 477	595 164
Uttag	-42 468	-46 687
	<b>506 009</b>	<b>548 477</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	8 826	10 064
	<b>8 826</b>	<b>10 064</b>
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Övriga kortfristiga skulder	100	150
	<b>100</b>	<b>150</b>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	44 400	39 000
Upplupna sociala avgifter	11 100	7 800
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	137 798	134 875
Upplupna räntekostnader	10 496	2 886
Upplupen revision	15 000	11 500
Upplupen fastighetsförvaltning	22 226	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	314 453	300 511
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 790	13 916
	<b>557 263</b>	<b>510 488</b>

**Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anna Birgitta Uddén

.....  
Bengt Karrberg

.....  
Christer Sandström

.....  
Christina Hägg

.....  
Eva Sjöbom

.....  
Kjell Erik Karlsson

.....  
Lena Blomqvist

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Bäckén i Bollnäs, org.nr. 786500-0579

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Bäckén 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Bäckén 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

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

Roland Lindberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**CHRISTINA HÄGG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:50:39



**CHRISTER SANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:42:00



**LENA BLOMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 10:10:55



**ANNA BIRGITTA UDDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 20:23:23



**EVA SJÖBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 14:47:42



**BENGT KARRBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 12:08:47



**KJELL ERIK KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 13:05:19



**ROLAND LINDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 15:17:33



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 09:07:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ROLAND LINDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 15:40:27



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 09:07:13



# 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.