



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Pilen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Pilen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-5468 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Högalid 21	1955-11-16	1956
Högalid 22	1955-11-16	1956

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
12	lokaler (hyresrätt)	589
20	garageplatser	300
165	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8810
89	p-platser	0
<b>Totalt 286 objekt</b>		<b>9699</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 94 st 2 rok, 19 st 3 rok, 2 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Niklas Eriksson	Ordförande
Lena Persson	Ledamot
Karin Strandelin Wassman	Ledamot
Gunnar Danielsson	Ledamot
Sara Persson	Ledamot
Marcus Lärka	Ledamot
Mattias Nord	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Eriksson och Lena Persson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Persson, Karin Wassman, Niklas Eriksson och Mattias Nord.

Revisorer har varit: Kent Mattisson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Leif Wassman, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% 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 2023-06-22, varvid planen uppdaterades.

Under räkenskapsåret har föreningen jobbat med att renoverat några av lokalerna som föreningen upplåter till hyresgäster och medlemmar samt har nya hyreskontrakt med flera av föreningens hyresgäster upprättas.

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

Årtal	Ändamål
2016	-Slipning av källargolven på Medborgargatan 53A-D samt Högalidsgatan 18-22 -Anpassning i lokal för nya hyresgästen HSB omsorg -Nya belysningsarmaturer i trapphusen -Lagning av fasadskador samt montering av skyddsräcke på gavel Hellbergsgatan 17 -Den gemensamma bastun har fräschats upp
2017	-Inköp av ny gräsklippare samt klippaggregat -Fönsterbyte -Byte garageport vid hyreslokalen -Slipning av källargolv Medborgargatan 47-51 -Ny sopstation
2018	-Fönsterbyte -Reparation av putsfasad -Klippning av häckar, buskar och träd -Reparation av lister på garagedörrar. -Byte av garagedörr -Takbesiktning -Bortfräsning av stubbar
2019	-Takmålning -Trapphusmålning
2020	-Garagedfart Hellbergsgatan 15 åtgärdad. -Vindskivor och hängrännor målade. -Vindskupor och takfotsplåt målade.
2021	-Postboxar
2022	-Underhåll av Lokaler 9005, 9006, 9007 och 9008 Samt Gillestugan.
2023	-Har varit ett år då inga större underhållsåtgärder har genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	-Samtliga skorstenar ses över repareras och impregneras

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191 och under året har det tillkommit 18 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 189.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	200	187	122	241	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 046	1 143	1 222	1 412	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 152	1 237	1 322	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	238	229	223	209	0
Årsavgifter, kr/kvm	755	721	710	710	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	89	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	754	745	734	737	0
Nettoomsättning, tkr	7 315	7 104	6 992	7 022	6 945
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 029	823	182	1 345	592
Soliditet, %	53	50	47	44	40

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	259 370	0	0	259 370
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	63 400	0	0	63 400
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 920 397	0	140 635	10 061 032
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 243 167</b>	<b>0</b>	<b>140 635</b>	<b>10 383 802</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 508 214	823 295	-140 635	3 190 874
Årets resultat, kr	823 295	-823 295	1 029 288	1 029 288
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 331 509</b>	<b>0</b>	<b>888 653</b>	<b>4 220 162</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 574 676</b>	<b>0</b>	<b>1 029 288</b>	<b>14 603 964</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 171 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 365 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	3 331 509
Årets resultat, kr	1 029 288
Reservation till underhållsfond, kr	-171 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 365
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 220 162</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 220 162</b>
------------------------------------	------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 314 571	7 104 478
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>7 314 571</b>	<b>7 104 478</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 531 309	-4 389 475
Underhåll enligt plan	Not 4	-30 365	-143 851
Övriga externa kostnader	Not 5	-653 455	-649 018
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-154 072	-160 877
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-882 966	-815 857
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 252 167</b>	<b>-6 159 077</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 062 404</b>	<b>945 401</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		184 742	40 397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 858	-162 502
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-33 116</b>	<b>-122 106</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 029 288</b>	<b>823 295</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	17 859 126	18 705 192
Inventarier och installationer	Not 9	36 900	73 800
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 896 026</u>	<u>18 778 992</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>17 896 026</b></u>	<u><b>18 778 992</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 434	3 972
Kundfordringar		0	4 040
Avräkningskonto HSB		1 009 849	1 991 604
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	74 420	51 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	493 157	426 679
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 580 860</u>	<u>2 477 544</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	7 106 594	5 952 571
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>7 106 594</u>	<u>5 952 571</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>9 687 454</b></u>	<u><b>8 430 115</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>27 583 479</b></u>	<u><b>27 209 107</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	259 370	259 370
Upplåtelseavgifter	63 400	63 400
Fond för yttre underhåll	10 061 032	9 920 397
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>10 383 802</u>	<u>10 243 167</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 190 874	2 508 214
Årets resultat	1 029 288	823 295
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 220 162</u>	<u>3 331 509</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u><b>14 603 964</b></u>	<u><b>13 574 676</b></u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 624 923
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>7 020 200</u>	<u>6 624 923</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 124 723	4 271 476
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 329 039
Leverantörsskulder	489 409	431 375
Aktuell skatteskuld	Not 16	13 883
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	14 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	948 994
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>5 959 316</u>	<u>7 009 508</u>
<b>Summa skulder</b>	<u><b>12 979 516</b></u>	<u><b>13 634 431</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<u><b>27 583 479</b></u>	<u><b>27 209 107</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 062 404	945 401
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	882 966	815 857
	<u>1 945 370</u>	<u>1 761 258</u>
Erhållen ränta	158 065	40 397
Erlagd ränta	-220 929	-138 867
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 882 506</u>	<u>1 662 787</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 394	86 960
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	99 632	-214 897
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 923 743</u>	<u>1 534 850</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-752 787
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-752 787</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-751 476	-751 476
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-751 476</u>	<u>-751 476</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 172 267</b>	<b>30 587</b>
Likvida medel vid årets början	7 944 175	7 913 588
Likvida medel vid årets slut	9 116 443	7 944 175
	<u>1 172 267</u>	<u>30 587</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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.

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	6 443 028	6 347 796
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-4
Hysesintäkt lokaler	517 415	437 514
Hysesintäkt garage och bilplatser	235 838	233 601
Hysesintäkt övrigt	23 414	24 960
Konsumtionsavgift el	203 127	221 988
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 125	1 500
Avsatt till inre fond	-200 005	-200 005
Intäkt andrahandsupplåtelse	57 280	14 784
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	29 986	18 097
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 363	4 247
	<b>7 314 571</b>	<b>7 104 478</b>
* I avgiften ingår årsavgifter bostadsrätter, vatten, värme, kabel-TV samt bredband.		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-487 968	-416 062
Ventilationsrensning	-1 986	0
El	-643 986	-541 744
Uppvärmning	-1 134 065	-1 080 968
Vatten	-527 623	-556 711
Renhållning	-301 544	-320 182
Bevakningskostnader	-59 240	-24 761
TV, bredband, iptelefoni	-307 122	-430 330
Obligatoriska besiktningar	-2 673	-21 507
Serviceavtal	-17 406	-16 750
Förvaltningskostnader	-622 223	-562 506
Försäkringar	-97 546	-86 553
Fastighetsskatt	-299 245	-287 695
Övriga driftskostnader	-28 682	-43 706
	<b>-4 531 309</b>	<b>-4 389 475</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga, torkskåp	0	-34 625
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	0
Underhåll huskropp utvändigt, målning (omputsning gavel)	-30 365	-109 226
	<b>-30 365</b>	<b>-143 851</b>

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-18 387	-18 373
Ovriga förvaltningskostnader	-494 851	-453 323
Kostnader överlåtelse och panter	-30 304	-17 368
Föreningsverksamhet	-14 954	-19 911
Kontorsutrustning och -material	-386	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 433	-10 679
Konsulter	-24 924	-70 807
Förbrukningsinventarier	-2 716	-1 057
Medlemsavgifter HSB	-57 500	-57 500
	<b>-653 455</b>	<b>-649 018</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-65 200	-74 100
Löner för anställda	-60 600	-67 890
Ovriga arvoden	-900	-1 000
Övriga personalkostnader	0	-94
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-21 372	-11 794
	<b>-154 072</b>	<b>-160 877</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-747 824	-678 818
Markanläggningar	-98 243	-98 243
Installationer och inventarier	-36 900	-38 796
	<b>-882 966</b>	<b>-815 857</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 389 211	32 636 424
Årets investering byggnader	0	752 787
Ingående anskaffningsvärde mark	146 745	146 745
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 944 142	1 944 142
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 480 098</b>	<b>35 480 098</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-16 222 623	-15 543 805
Årets avskrivningar byggnader	-747 824	-678 818
Ingående avskrivningar markanläggningar	-552 283	-454 040
Årets avskrivningar markanläggningar	-98 243	-98 243
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 620 972</b>	<b>-16 774 906</b>

**Utgående redovisat värde**

17 859 126 18 705 192

Redovisade värden byggnader	16 418 765	17 166 588
Redovisade värden mark	146 745	146 745
Redovisade värden markanläggningar	1 293 616	1 391 859

**Fastighetsbeteckning: Högalid 21 m.fl.**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår 1956</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus		69 000 000	27 000 000	96 000 000	96 000 000
Lokaler		2 115 000	1 591 000	3 706 000	3 706 000
		<b>71 115 000</b>	<b>28 591 000</b>	<b>99 706 000</b>	<b>99 706 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	21 901 100	21 901 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 901 100</b>	<b>21 901 100</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	593 737	593 737
Utgående anskaffningsvärden	593 737	593 737
Ingående avskrivningar	-519 937	-481 142
Årets avskrivningar	-36 900	-38 796
Utgående avskrivningar	-556 837	-519 937

**Utgående redovisat värde**

36 900 73 800

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	67 861	49 033
Övriga kortfristiga fordringar	6 559	2 216
	<b>74 420</b>	<b>51 249</b>



2023-12-31 2022-12-31

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	125 856	97 546
Förutbetald kabel-TV och bredband	77 631	77 485
Förutbetald HSB	247 207	236 801
Förutbetald Securitas	15 786	14 847
Upplupna ränteintäkter	26 677	0
	<b>493 157</b>	<b>426 679</b>

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	3,49%	2024-03-28	1 000 000	0
			<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 BANK**

SBAB	7 106 594	5 952 271
Handelsbanken	0	300
	<b>7 106 594</b>	<b>5 952 571</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,22%	2025-09-30	2 720 000	400 000
Stadshypotek	1,36%	2024-12-01	1 932 820	21 476
Stadshypotek	1,06%	2024-12-01	561 903	100 000
Stadshypotek	3,87%	2026-12-01	3 520 000	80 000
Stadshypotek	1,33%	2026-12-01	1 410 200	150 000
			<b>10 144 923</b>	<b>751 476</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 020 200**

Nästa års amortering av långfristig skuld 630 000

Lån som ska konverteras inom ett år 2 494 723

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 124 723**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 005 904

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 387 543

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	1 329 039	1 252 206
Avsättning	200 005	200 005
Uttag	-153 084	-123 171
	<b>1 375 960</b>	<b>1 329 039</b>

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	25 433	13 883
	<b>25 433</b>	<b>13 883</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

3 337	14 741
<b>3 337</b>	<b>14 741</b>

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

64 479

68 540

Upplupen HSB

0

3 159

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

247 486

232 738

Upplupna räntekostnader

33 979

37 050

Upplupen revision

17 500

16 500

Förutbetalda årsavgifter och hyror

569 659

579 418

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 350

11 588

**940 453****948 993****Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Gunnar Danielsson.....  
Karin Strandelin Wassman.....  
Lena Persson.....  
Marcus Lärka.....  
Niklas Eriksson.....  
Sara Persson

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

.....  
Kent Mattisson  
Revisor vald av föreningsstämman.....  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Pilen i Sundsvall, org.nr. 789200-5468

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Pilen i Sundsvall för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Pilen i Sundsvall 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 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

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Mattisson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**NIKLAS ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:54:51



**SARA PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:50:22



**KARIN STRANDELIN WASSMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:53:33



**GUNNAR DANIELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:19:29



**MARCUS LÄRKA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:58:18



**LENA PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:52:29



**KENT MATTISSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:21:53



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:42:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**KENT MATTISSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:21:02



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:43:52





# STYRELSEN FÖR HSBs Brf Pilen i Sundsvall

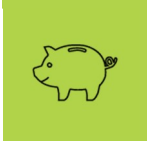
Org. nr: 789200-5468

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31






	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 200 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

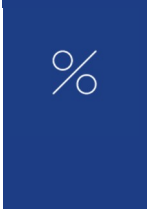
#### Styrelsens kommentarer

	<b>Investeringsbehov</b> 7729 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

	<b>Skuldsättning</b> 1046 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

	<b>Räntekänslighet</b> 1,6 %	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

	<b>Energikostnad</b> 238 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

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

---

**Styrelsens kommentarer**


---

	<b>Årsavgift</b> <b>731 kr/kvm</b>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------------	---	--	---

---

**Styrelsens kommentarer**


---

*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.