



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 157 kr/kvm	 Investeringsbehov 20 561 kr/kvm	 Skuldsättning 5 107 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 264 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 853 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Vävstolen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
157 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 anser att sparandet är tillräckligt efter kommande behov av investeringar och underhåll.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
20 561 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

Den 50-åriga investerings- och underhållsplanen visar ett totalt behov av åtgärder till ett värde av ca 100 miljoner och avser fram för allt byte av värmekulvert, fönster, stammar, dörrar mm.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 107 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

Föreningen amorterar f.n. 400 000 kr per år. Skuldsättningen anses normal.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

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

Föreningen har en normal känslighet för ränteförändringar.

NYCKELTAL



Energikostnad
264 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

Energikostnaden har stigit sen f.g. år, detta p.g.a högre priser på vatten, värme och el.

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 fastigheten Vävstolen 1, d.v.s ingen tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
853 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

Garagehyran inkluderas i nyckeltalet för årsavgiften fr.o.m 2023. Det ingår ett garage per lägenhet, och garagehyran är obligatorisk. Nuvarande styrelse bedömer att årsavgiften kommer att behöva höjas de kommande åren, kraftigt ökade driftskostnader, högre räntekostnader samt att finansiera kommande större underhåll.

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 Vävstolen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-8244 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vävstolen 1	1986-11-06	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 256
33	p-platser	0
43	garage	645
Totalt 119 objekt		4 901

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 3 rok, 23 st 4 rok, 10 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Kangas	Ordförande
Per Benny Berg	Ledamot
Mia Ludvigsson	Ledamot
Bodil Hansson	Ledamot HSB Södra Norrland
Olga Carlquist	Ledamot
Sofia Stenberg Petri	Ledamot
Robert Blom	Suppleant
Pontus Omberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofia Stenberg Petri, Olga Carlqvist samt suppleanterna Pontus Omberg och Robert Blom.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Benny Berg, Johan Kangas, och Sofia Petri

Revisorer har varit: Sven Erik Löfvenring med Johan Rydberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Sofia Stenberg Petri (sammankallande) och Pontus Omberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta HSBs normalstadgar 2023, beslut nr 1 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +15% 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 2023-05-25 varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Ändamål
2019	Byte av termostatventiler och yttre fasadbelysning
2020	Byte av hängrännor på garage samt styrenhet för motorvärmare
2021	Byte av delar till undercentralen samt byte av termostatventiler, brandvarnare monterad
2022	Byte av ytterdörrar och förrådsdörrar Byte av torkskåp Byte av dörr till kvarterslokal samt byggt ramp in Översyn av bastu och relaxavdelningen Bytt plats på redskapsförrådet och garaget tillhörande Stamvägen 42 Altanerna på Stamvägen 60-68 har setts över och de altaner som inte är inglasade är utbytta
2023	Installation av två st laddplatser för el-bil

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Dörrbyte etapp 2 Översyn av kulvert, installera larm Utebelysning - Byte av armatur och målning av stolpar
2027	Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	157	218	296	296	302
Skuldsättning, kr/kvm	5 107	5 975	6 069	6 163	6 257
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 107	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	264	226	194	168	181
Årsavgifter, kr/kvm	853	758	758	758	758
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	855	816	815	813	816
Nettoomsättning, tkr	3 637	3 474	3 469	3 462	3 472
Resultat efter finansiella poster, tkr	-198	-136	421	351	481
Soliditet, %	21	22	22	21	20

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

bostadsrättsföreningar och år, samt att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Även garagehyran som är obligatorisk ingår i detta nyckeltal fr.o.m. 2023.

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.

Upplysning om föreningens förlust

Årets resultat är -198 tkr. Kassaflödet är positivt, föreningen har en normal skuldsättning. Styrelsen ser årligen över föreningens underhållsplan och behovet av avgiftshöjning. I dagsläget kan föreningen inte upplåna till större investeringar p.g.a. att man har en kommunal borgen. När den upphör under 2028-2030, behöver föreningen ta ut fastighetsinteckningar som säkerhet för sina lån, men då får man även möjlighet att upplåna till större investeringar. Föreningen höjde även sina årsavgifter med 15% 2024-01-01. I dagsläget ser man inga problem för föreningen att finansiera kommande ekonomiska åtaganden.

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	1 950 000	0	0	1 950 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 433 676	0	90 896	5 524 572
S:a bundet eget kapital, kr	7 383 676	0	90 896	7 474 572
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	56 155	-135 587	-90 896	-170 327
Årets resultat, kr	-135 587	135 587	-198 459	-198 459
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-79 432	0	-289 355	-368 786
S:a eget kapital, kr	7 304 244	0	-198 459	7 105 786

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 225 000 kr samt ianspråktagande skett med 134 104 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	-79 431
Årets resultat, kr	-198 459
Reservation till underhållsfond, kr	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	134 104
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-368 786

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-368 786
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 637 282	3 473 614
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 637 282	3 473 614
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 318 087	-1 899 844
Underhåll enligt plan	Not 4	-134 104	-355 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 196	-159 812
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-49 248	-45 466
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-731 787	-707 523
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-143 978
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 411 421	-3 312 097
RÖRELSERESULTAT		225 861	161 516
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 715	178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 035	-297 281
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-424 319	-297 103
ÅRETS RESULTAT		-198 459	-135 587

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	28 473 628	29 036 040
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 473 628</u>	<u>29 036 040</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 473 628</u>	<u>29 036 040</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8	0
Avräkningskonto HSB		4 489 726	4 185 219
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	69 010	104 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	161 304	155 368
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 720 048</u>	<u>4 445 207</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 720 048</u>	<u>4 445 207</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 193 677</u>	<u>33 481 248</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 950 000	1 950 000
Fond för yttre underhåll		5 524 572	5 433 676
Summa bundet eget kapital		7 474 572	7 383 676
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-170 327	56 155
Årets resultat		-198 459	-135 587
Summa ansamlad förlust		-368 786	-79 431
Summa eget kapital		7 105 786	7 304 245
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 946 750	18 340 396
Summa långfristiga skulder		12 946 750	18 340 396
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 081 146	7 087 500
Medlemmarnas inre fond	Not 13	39 591	42 187
Leverantörsskulder		307 939	192 104
Aktuell skatteskuld	Not 14	34 621	92 602
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	677 844	421 954
Summa kortfristiga skulder		13 141 141	7 836 607
Summa skulder		26 087 891	26 177 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 193 677	33 481 248

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	225 861	161 516
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	731 787	707 523
Övriga poster	0	143 978
	<u>957 648</u>	<u>1 013 017</u>
Erhållen ränta	4 715	178
Erlagd ränta	-365 424	-304 974
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>596 940</u>	<u>708 221</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	29 667	-82 471
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	247 276	147 661
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>873 883</u>	<u>773 412</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-169 375	-1 136 017
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-169 375</u>	<u>-1 136 017</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-400 000</u>	<u>-400 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	304 508	-762 605
Likvida medel vid årets början	4 185 219	4 947 824
Likvida medel vid årets slut	<u>4 489 726</u>	<u>4 185 219</u>
	304 508	-762 605

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	24 879 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*	3 387 300	3 226 056
Hyresintäkt garage och bilplatser	244 000	242 958
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 734	4 582
Övriga primära intäkter och ersättningar	248	18
	3 637 282	3 473 614
*Ingår i årsavgifter bostäder värme, vatten samt TV/Bredband		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-243 863	-103 564
El	-90 569	-94 275
Uppvärmning	-685 411	-602 212
Vatten	-347 766	-264 477
Renhållning	-119 411	-113 595
TV, bredband, iptelefoni	-110 541	-112 368
Obligatoriska besiktningar	-33 410	-19 966
Serviceavtal	-15 436	-5 284
Förvaltningskostnader	-325 237	-246 733
Försäkringar	-63 467	-60 447
Fastighetsskatt	-264 353	-264 353
Övriga driftskostnader	-18 624	-12 571
	-2 318 087	-1 899 844
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Utbyte torkskåp	0	-64 917
Byte av armaturer	-81 900	0
Montering bom (Renovering uteplatser 2022)	-52 204	-290 558
	-134 104	-355 475
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 725	-11 725
Övriga förvaltningskostnader	-123 046	-119 394
Kostnader överlåtelse och panter	-6 826	-4 585
Kontorsutrustning och -material	-799	-132
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-75
Konsulter	-11 900	0
Medlemsavgifter HSB	-20 900	-20 900
Arrende, hyra, leasing	-3 000	-3 000
	-178 196	-159 812
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-39 100	-27 600
Övriga arvoden	0	-8 500
Revisionsarvode	-1 600	-1 600
Sociala avgifter	-8 548	-7 766
	-49 248	-45 466
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-722 106	-702 547
Markanläggningar	-9 681	-4 976
	-731 787	-707 523
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Utrangering 31 dörrar samt 16 förrådsdörrar	0	-143 978
	0	-143 978

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 523 213	35 682 019			
Utrangering 31 dörrar samt 16 förrådsdörrar	0	-294 823			
Årets investering byggnader	0	1 136 017			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 541 000	1 541 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	148 240	148 240			
Årets investering elbilsladdning	169 375	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 381 828	38 212 453			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-9 073 542	-8 521 841			
Utrangering 31 dörrar samt 16 förrådsdörrar	0	150 845			
Årets avskrivningar byggnader	-722 106	-702 547			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-102 870	-97 894			
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 681	-4 976			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 908 200	-9 176 413			
Utgående redovisat värde	28 473 628	29 036 040			
Redovisade värden byggnader	26 727 564	27 449 670			
Redovisade värden mark	1 541 000	1 541 000			
Redovisade värden markanläggningar	205 064	45 370			
Fastighetsbeteckning: Vävstolen 1 i Östersund					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1987	28 023 000	7 224 000	35 247 000	35 247 000
		28 023 000	7 224 000	35 247 000	35 247 000
Ställda säkerheter					
Föreningen har kommunal borgen för sina lån					
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	69 010	104 620			
	69 010	104 620			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	67 271	63 467			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	26 882	26 552			
Förutbetalad administration	40 147	39 418			
Förutbetalad fastighetsskötsel	27 004	25 931			
	161 304	155 368			

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,33%	2024-12-01	6 100 000	100 000
Stadshypotek 164-4251		1,23%	2025-09-01	6 409 250	100 000
Stadshypotek 164-4251		1,26%	2024-10-30	5 831 146	150 000
Swedbank		4,71%	2025-06-18	6 687 500	50 000
				25 027 896	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 946 750**

Nästa års amortering av långfristig skuld 150 000

Lån som ska konverteras inom ett år 11 931 146

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **12 081 146**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 027 896

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

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	42 187	42 187
Uttag	-2 597	0
	39 591	42 187

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	34 621	92 602
	34 621	92 602

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	260
	0	260

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	100 376	96 734
Upplupna räntekostnader	82 243	18 632
Upplupen revision	11 800	11 200
Upplupen fastighetsförvaltning	13 365	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	331 451	289 758
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 609	5 630
	677 844	421 954

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bodil Hansson.....
Johan Kangas.....
Mia Ludvigsson.....
Olga Carlquist.....
Per Benny Berg.....
Sofia Petri

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

Sven Erik Löfvenring
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vävstolen i Östersund, org.nr. 716414-8244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vävstolen 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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. Risker 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 Vävstolen 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Erik Löfvenring
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOHAN KANGAS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 14:17:37



MIA LUDVIGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 13:24:47



OLGA CARLQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:02:10



SOFIA PETRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 20:05:47



PER BENNY BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 21:56:06



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:42:33



SVEN ERIK LÖFVENRING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:32:35



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:18:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SVEN ERIK LÖFVENRING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:31:11



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:18:32



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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