



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Enbacken | Hudiksvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 787500-0593 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-09.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Helenedal 3:7	1962-02-24	1963

#### 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>
6	lokaler (hyresrätt)	284
150	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 758
44	garageplatser	615
85	p-platser	0
<b>Totalt 285 objekt</b>		<b>10 657</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 56 st 2 rok, 59 st 3 rok, 6 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Märit Lindqvist Mörk	Ordförande
Ingrid Gudmundson	Ledamot
Margareta Berg Järverot	Ledamot
Carina Fredriksson	Ledamot
Rolf Stefan Lundquist	Ledamot
Tommy Westlund	Ledamot
Kristina Nylin	Ledamot
Patrick Åslin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Märit Lindqvist Mörk, Ingrid Gudmundson, Kristina Nylin och Tommy Westlund .

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Gudmundson, Carina Fredriksson, Tommy Westlund och Märit Lindqvist Mörk.

Revisorer har varit Sylvia Kristensen med Janet Heinonen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Christer Andersson (sammankallande) och Per Sandström, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-06. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs första beslutet om att anta HSBs normalstadgar 2023 samt att ge styrelsen uppdrag att utreda möjligheterna till motionsrum/minigym i lämplig lokal och kostnad.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +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 2023-08-22.

År 2023 beslutade styrelsen att sätta fokus på de löpande åtgärderna utifrån underhållsplanen. Tidigare år har det varit mycket planering och arbete inför fönsterbyten och fasadrenovering av våra fyra hus. Våra hus som är från 1963 kräver kontinuerliga åtgärder och underhåll och det är av största vikt att husen har en god prestanda, detta har varit huvudsyftet under 2023.

Vid den obligatoriska ventilationskontrollen kunde vi se att det finns fläktar installerade i några lägenheter som inte uppfyller våra krav. Det är av största vikt att rätt fläkt är installerad, då det annars påverkar hela ventilationssystemet.



Hisskedjor har också bytts i samtliga hus då de ansågs som uttjänta av vår hissleverantör. Bovekets riktlinjer säger också att de bör bytas vart tionde år.

Samtliga hustak har inventerats och en dokumenterad åtgärdsplan har iordningställts, dom viktigaste bristerna har åtgärdats under 2023. Åtgärdsplanen för hustaken löper på en femårsperiod.

Samtliga skyddsrum har rensats, då det tidigare har nyttjas som förrådsutrymmen.

När det gäller utemiljön har ett flertal åtgärder genomförts för att få en så levande och trevlig utomhusmiljö som möjligt, framförallt under sommarhalvåret. Många medlemmar är delaktiga och engagerade i detta arbete som är på våren och hösten. Dagarna har varit uppskattade bland grannarna då kontakter knyts och samvaro uppstår. Vi värnar om vår gemensamma miljö som vi alla har ett ansvar för, så att den hålls ren och fin.

Det är också väldigt kul att se att våra loftlägenheter flitigt utnyttjas. liksom vår gemensamma nyrenoverade samlingslokal Träffen.

Alla våra gemensamma utrymmen håller idag en hög standard, och där har vi alla ett gemensamt ansvar så att dessa hålls rena och snygga.

### Senast fem åren har föreningen gjort följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2023	Obligatorisk ventilationskontroll Byte av hiss kedjor i alla fyra husen Motionsrum med motionscykel och Cross-trainer har iordningställts i hus C Inventering och åtgärdsplan av alla fyra hustaken. Åtgärder av tak för 2023 är utförda. Trapphusmålning hus A.
2022	Renovering och iordningställande av samlingslokal. Fyra ladd platser för elbilar iordningställdes. Inventering av skyddsrum. Nytt torkskåp hus C.
2021	Fönster och fasadrenovering hus D och A Takrenovering och byte av stuprör hus D Byte av entrédörrar hus A, B, C, D Målning av cykelhus Stamspolning
2020	Byte av vattenledning från kommunalt vatten. Färdigställande av automatisk belysning hus D. Fönster och fasadbyten hus C. Före detta vicevärdskontoret iordningställdes. Grupp abonnemang för tv-internet installerades. Målning och renovering av garage och cykelhus.
2019	Fönster och fasadrenovering hus B.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av centrifug, torkskåp och mangel Målning av trapphus hus B,C,D Renovering tak enligt åtgärdsplan
2025	Renovering av "loften" Renovering tak enligt åtgärdsplan
2026	Renovering av "loften" Garageportar (målning) Renovering av tak enligt åtgärdsplan

2023 har vi alla påverkats av världsläget på ett eller annat sätt. I Sverige har framförallt inflationsläget påverkat oss med höjda priser på varor och tjänster. För Brf Enbackens del så har kostnader på vatten och avlopp ökat, energikostnaden från Adven har stigit med 25% och en högre kostnad för försäkringspremier 2024 har också aviserats. När det gäller större underhåll så använder styrelsen underhållsplanen som ett styrande dokument. Under 2024 är det målning av trapphusen som står på tur. Vi kommer också under 2024 undersöka om det finns möjlighet, och om det är kostnadseffektivt att installera solceller i vår brf. Detta arbete kommer att kräva sin tid innan slutligt beslut kan tas.



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 189 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 187.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	154	218	240	246	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 145	3 347	3 376	2 402	2 118
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 393	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	3	0
Energikostnad, kr/kvm	243	224	226	212	0
Årsavgifter, kr/kvm	832	773	758	750	732
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	827	822	827	793	0
Nettoomsättning, tkr	8 707	8 259	8 315	7 969	7 693
Resultat efter finansiella poster, tkr	264	541	834	1 308	1 603
Soliditet, %	28	28	27	32	32

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

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av

förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	422 000	0	0	422 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 652 989	0	53 250	3 706 239
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 074 989</b>	<b>0</b>	<b>53 250</b>	<b>4 128 239</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 232 802	540 978	-53 250	9 720 530
Årets resultat, kr	540 978	-540 978	263 872	263 872
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 773 780</b>	<b>0</b>	<b>210 622</b>	<b>9 984 402</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 848 769</b>	<b>0</b>	<b>263 872</b>	<b>14 112 641</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 296 750 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	9 773 780
Årets resultat, kr	263 872
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	296 750
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 984 402</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>9 984 402</b>

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



# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 706 650	8 258 585
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>8 706 650</b>	<b>8 258 585</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-5 818 944	-4 863 762
Underhåll enligt plan	Not 4	-296 750	-566 668
Övriga externa kostnader	Not 5	-579 695	-599 007
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-85 439	-130 832
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 065 411	-1 077 778
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-7 846 239</b>	<b>-7 238 047</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>860 411</b>	<b>1 020 538</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		112 138	17 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-708 677	-497 502
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-596 539</b>	<b>-479 560</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>263 872</b>	<b>540 978</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	42 790 613	43 915 274
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>42 790 613</u>	<u>43 915 274</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>42 790 613</u></b>	<b><u>43 915 274</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 426	128
Kundfordringar		0	23 180
Avräkningskonto HSB		835 502	1 835 261
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	24 615	19 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	589 384	525 346
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 452 927</u>	<u>2 403 752</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	5 336 976	2 016 604
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 336 976</u>	<u>2 016 604</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>6 789 903</u></b>	<b><u>5 420 355</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>49 580 515</u></b>	<b><u>49 335 630</u></b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		422 000	422 000
Fond för yttre underhåll		3 706 239	3 652 989
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 128 239</u>	<u>4 074 989</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 720 530	9 232 802
Årets resultat		263 872	540 978
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>9 984 402</u>	<u>9 773 780</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>14 112 641</u></b>	<b><u>13 848 769</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	17 340 500	21 971 948
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>17 340 500</u>	<u>21 971 948</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		15 769 058	11 638 162
Medlemmarnas inre fond	Not 14	334 117	369 319
Leverantörsskulder		539 969	305 903
Aktuell skatteskuld	Not 15	31 500	21 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	981	12 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 451 749	1 168 429
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>18 127 375</u>	<u>13 514 912</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>35 467 875</u></b>	<b><u>35 486 860</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>49 580 515</u></b>	<b><u>49 335 630</u></b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	860 411	1 020 538
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 065 411	1 077 778
	<u>1 925 822</u>	<u>2 098 316</u>
Erhållen ränta	115 616	14 463
Erlagd ränta	-562 081	-508 435
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 479 357</u>	<u>1 604 345</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 412	87 955
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	334 970	68 246
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 761 915</u>	<u>1 760 546</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	59 250	-155 550
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>59 250</u>	<u>-155 550</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 552	-333 033
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-500 552</u>	<u>-333 033</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 320 613</b>	<b>1 271 963</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	4 851 865	3 579 902
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>6 172 478</u>	<u>4 851 865</u>
	<b>1 320 613</b>	<b>1 271 963</b>

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 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	3 766 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 *	7 842 348	7 540 800
Hysesintäkt lokaler	72 728	72 731
Hysesintäkt garage och bilplatser	296 830	294 139
Hysesintäkt övrigt	57 190	25 800
Konsumtionsavgift el	5 294	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	268 200	268 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	21 144	2 015
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 958	27 525
Övriga fakturerade kostnader	50	100
Övriga primära intäkter och ersättningar	123 908	27 275
	<b>8 706 650</b>	<b>8 258 585</b>
* I årsavgiften ingår värme och vatten		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-684 046	-344 843
El	-400 583	-372 326
Uppvärmning	-1 645 184	-1 408 957
Vatten	-516 991	-465 644
Renhållning	-362 681	-339 272
Bevakningskostnader	-10 530	-9 656
TV, bredband, iptelefoni	-420 714	-412 462
Obligatoriska besiktningar	-105 000	0
Serviceavtal	-63 617	-36 835
Hissar serviceavtal & besiktning	-29 475	-37 002
Förvaltningskostnader	-988 259	-901 489
Försäkringar	-296 766	-260 216
Fastighetsskatt	-265 030	-254 530
Övriga driftskostnader	-30 069	-20 528
	<b>-5 818 944</b>	<b>-4 863 762</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-452 788
Underhåll installationer	-220 750	0
Underhåll huskropp utvändigt	-76 000	-82 066
Underhåll mark och utemiljö	0	-21 250
Underhåll garage och bilplatser	0	-10 564
	<b>-296 750</b>	<b>-566 668</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-15 250	-17 625
Övriga förvaltningskostnader	-416 866	-408 283
Kostnader överlåtelse och panter	-20 459	-28 937
Föreningsverksamhet	-1 877	-1 161
Kontorsutrustning och -material	-3 124	-2 861
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 589	-4 605
Konsulter	-45 578	-60 876
Förbrukningsinventarier	-16 689	-20 472
Medlemsavgifter HSB	-53 000	-53 000
Arrende, hyra, leasing	-1 264	-1 187
	<b>-579 695</b>	<b>-599 007</b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

**Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-60 000	-96 000
Löner för anställda	-500	0
Övriga arvoden	-11 000	-11 800
Övriga personalkostnader	-634	-3 416
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-10 305	-16 616
	<b>-85 439</b>	<b>-130 832</b>

**Not 7 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-1 065 411	-1 077 778
	<b>-1 065 411</b>	<b>-1 077 778</b>

2023-12-31 2022-12-31

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

Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 380 891	60 225 341
Årets investering byggnader bidrag	-59 250	0
Årets investering byggnader - laddstolpar	0	155 550
Ingående anskaffningsvärde mark	517 000	517 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 838 641</b>	<b>60 897 891</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-16 982 617	-15 904 839
Årets avskrivningar byggnader	-1 065 411	-1 077 778
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 048 028</b>	<b>-16 982 617</b>

**Utgående redovisat värde**

42 790 613 43 915 274

Redovisade värden byggnader

42 273 613 43 398 274

Redovisade värden mark

517 000 517 000

**Fastighetsbeteckning: HELENEDAL 3:7**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1963	72 000 000	20 600 000	92 600 000	92 600 000
Lokaler		1 468 000	1 200 000	2 668 000	2 668 000
		<b>73 468 000</b>	<b>21 800 000</b>	<b>95 268 000</b>	<b>95 268 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	34 010 000	34 010 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 010 000</b>	<b>34 010 000</b>

**Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	20 494	19 837
Övriga kortfristiga fordringar	4 121	0
	<b>24 615</b>	<b>19 837</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	349 664	296 766
Förutbetald kabel-TV och bredband	34 491	34 918
Förutbetald HSB	183 178	175 514
Förutbetald fastighetsskötsel	22 051	14 670
Upplupna ränteintäkter	0	3 478
	<b>589 384</b>	<b>525 346</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB			0	1 000 000
			<b>0</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 12 BANK**

SBAB		5 336 976	2 016 604
		<b>5 336 976</b>	<b>2 016 604</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,20%	2024-04-30	4 750 000	0
Stadshypotek		5,45%	2024-01-02	2 705 386	0
Stadshypotek		1,30%	2026-09-30	5 000 000	0
Stadshypotek		1,50%	2026-10-30	3 658 884	0
Stadshypotek		5,05%	2024-01-02	8 313 672	1 000 000
Stadshypotek		1,20%	2025-10-30	8 681 616	0
				<b>33 109 558</b>	<b>1 000 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 340 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 15 769 058

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 769 058**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 28 109 558

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

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	369 319	400 570
Uttag	-35 202	-31 251
	<b>334 117</b>	<b>369 319</b>

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	31 500	21 000
	<b>31 500</b>	<b>21 000</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	824	0
Personalens källskatt	0	20
Arbetsgivaravgifter	0	7
Övriga kortfristiga skulder	157	12 072
	<b>981</b>	<b>12 099</b>



2023-12-31

2022-12-31

**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	66 000	65 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	271 355	233 630
Upplupna räntekostnader	178 059	31 463
Upplupen revision	18 000	18 000
Upplupen HSB	23 774	36 871
Förutbetalda årsavgifter och hyror	790 565	752 896
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 996	30 569
	<b>1 451 749</b>	<b>1 168 429</b>

**Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Carina Fredriksson.....  
Ingrid Gudmundson.....  
Kristina Nylin.....  
Margareta Berg Järverot.....  
Märit Mörk.....  
Patrick Åslin.....  
Rolf Stefan Lundquist.....  
Tommy Westlund

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Syliva Kristensen

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall, org.nr. 787500-0593

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall 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 Enbacken i Hudiksvall för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sylvia Kristensen  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MÄRIT MÖRK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 15:56:40



**INGRID GUDMUNDSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 16:05:08



**CARINA FREDRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 11:16:48



**KRISTINA NYLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 19:01:46



**PATRICK ÅSLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:51:24



**MARGARETA BERG JÄRVEROT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 11:16:47



**TOMMY WESTLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 19:25:23



**ROLF STEFAN LUNDQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 18:27:10



**SYLVIA KRISTENSEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 07:21:46



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 17:46:18



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SYLVIA KRISTENSEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 07:29:21



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 17:50:05



# 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.