



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Kremlan i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Kremlan i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716460-2042 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-02-04.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Äkrom 5:44		1992

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 ²
189	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 501
2	lokaler (hyresrätt)	262
112	garageplatser	1 680
114	p-platser	0
Totalt 417 objekt		19 443

Föreningens lägenheter fördelas på: 61 st 2 rok, 23 st 2.5 rok, 17 st 3 rok, 14 st 3.5 rok, 65 st 4 rok, 3 st 4.5 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Joel Rahmqvist	Ordförande
Jan Olof Lampinen	Ledamot
Tommy Nilsson	Ledamot
Soili Sollén	Ledamot
Mohamed Abu-Torse	Ledamot
Peter Bengtsson	Ledamot utsedd av HSB
Simo Dzeletovic	Ledamot
Ida Andersson	Ledamot
Henrik Bufvers	Suppleant
Jan Överhem	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joel Rahmqvist, Simo Dzeletovic, Soili Sollén, Ida Andersson samt Jan Överhem.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Olof Lampinen, Joel Rahmqvist, Ida Andersson och Peter Bengtsson.

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

Valberedning har varit: styrelsen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar. Stämman tog första beslut (1 av 2) gällande HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-23, varvid planen uppdaterades.

Två medlemmöten har hållits under året i samband med städdagar på vår och höst.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Ny bokningstavla i Kvartershuset.
2023	Ventilationsbyte har gjorts på Lysekilsvägen 21, 23, 27 samt 29.
2023	Lasering av staket och plank kring parkeringsplatserna.
2023	Förbättrad ytterbelysning vid kvartershuset.
2023	Målning av etapp 2, mellangården och flera servicehus.
2023	Nya dörrar till lägenheterna i höghusen.
2022	Färdigställt bytena av ytterdörrar till radhusen samt balkongdörrarna. Även bytt balkongdörrarna i lägenheterna i punkthusen och även de egna ingångarna punkthusen.
2022	Påbörjat målning av radhus-etapp 1 övre gården samt några garage och servicehus samt bytt stuprör.
2021	Förstärkt belysning i området, bl.a. lekparkerna.
2021	Asfalterat framför delar av punkthusen.
2021	Byte av fläktaggregat - punkthus (Lysekilsvägen 25).
2021	Påbörjat arbete med byte balkongdörrar samt byte ytterdörrar (främst de som utsätts för yttre påverkan av väder och vind).
2020	Ett flertal vattenskador har rapporterats under året.
2020	Telenors bredband uppdaterades till 250/250.
2020	Mycket arbete kring parkeringsfrågor i området.
2020	Motionsrummet har uppgraderats.
2020	Boulebana vid övre radhusområdet.
2020	Målning av balkonger på punkthusen som inte färdigställdes 2019.
2020	Asfaltering av några parkeringar samt framför punkthus.
2020	Vi har fokuserat på utemiljön och bland annat planterat ett 20-tal äppel- och apelträd, vinbärsbuskar samt röjt sly.
2020	Renovering av lekplatser och en helt ny har färdigställts.
2020	Färdigställt utebelysning samt påbörjat genomgång av innebelysning i gemensamhetsutrymmen.
2019	Asfaltering av framsidan på punkthusen.
2019	Påbörjad genomgång av utemiljön.
2019	Stuprör vid garage och servicebyggnaden.
2019	Lagt "konstgräs" på bollplanen.
2019	Takrenovering av punkthus klart.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av Hiss på Lysekilsvägen 35
2024	Byte till gemensam el i punkthusen.
2024	Målning av etapp 3, nedre gården och övriga servicehus.
2024-2028	Bygga fler EL-ladd stolpar (tidsram osäker).
2025-2026	Ventilationen Lysekilsvägen 15.
2026	Belysning inomhus.
2027-2028	Ventilationen Lysekilsvägen 5.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 261 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 259.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	313	394	323	338	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 504	3 948	4 099	4 282	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 893	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	148	178	181	181	0
Årsavgifter, kr/kvm	859	843	843	843	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	834	900	895	895	0
Nettoomsättning, tkr	16 046	15 945	15 871	15 906	15 838
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 892	4 019	2 055	2 067	2 306
Soliditet, %	40	37	34	32	30

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.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 004 651	0	0	14 004 651
Upplåtelseavgifter, kr	255 995	0	0	255 995
Underhållsfond, kr	10 870 618	0	849 218	11 719 836
S:a bundet eget kapital, kr	25 131 264	0	849 218	25 980 482
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 608 257	4 019 392	-849 218	17 778 430
Årets resultat, kr	4 019 392	-4 019 392	2 891 622	2 891 622
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 627 649	0	2 042 404	20 670 052
S:a eget kapital, kr	43 758 913	0	2 891 622	46 650 534

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 192 000 kr samt ianspråktagande skett med 342 782 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	18 627 649
Årets resultat, kr	2 891 622
Reservation till underhållsfond, kr	-1 192 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	342 782
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 670 053

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	20 670 053
------------------------------------	-------------------

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	16 045 858	15 944 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 095	50 275
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		16 211 953	15 995 071
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 859 474	-6 912 369
Underhåll enligt plan	Not 5	-342 782	-493 225
Övriga externa kostnader	Not 6	-844 061	-704 326
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-328 817	-320 661
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 520 541	-2 492 987
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-334 712	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-12 230 388	-10 923 568
RÖRELSERESULTAT		3 981 565	5 071 503
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		229 436	68 440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 917 909	-1 119 831
Övriga finansiella poster	Not 10	598 530	-720
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 089 943	-1 052 111
ÅRETS RESULTAT		2 891 622	4 019 392

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	105 978 922	103 753 978
Pågående nyanläggningar	Not 12	115 150	1 472 795
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>106 094 072</u>	<u>105 226 773</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>106 094 072</u>	<u>105 226 773</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-9 704	105 841
Avräkningskonto HSB		1 973 187	2 075 472
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	103 659	98 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 105 004	830 686
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 172 146</u>	<u>3 110 119</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	8 765 163	8 558 838
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>8 765 163</u>	<u>8 558 838</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 937 309</u>	<u>11 668 957</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>118 031 381</u>	<u>116 895 730</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 004 651	14 004 651
Upplåtelseavgifter		255 995	255 995
Fond för yttre underhåll		11 719 836	10 870 618
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>25 980 482</u>	<u>25 131 264</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 778 430	14 608 257
Årets resultat		2 891 622	4 019 392
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>20 670 052</u>	<u>18 627 649</u>
Summa eget kapital		<u>46 650 534</u>	<u>43 758 912</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>22 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>22 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	46 125 000	40 125 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	61 885	61 885
Leverantörsskulder		879 159	761 099
Aktuell skatteskuld	Not 18	27 234	14 004
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	12 674	41 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 274 895	2 133 773
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>49 380 847</u>	<u>43 136 817</u>
Summa skulder		<u>71 380 847</u>	<u>73 136 817</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>118 031 381</u>	<u>116 895 730</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 981 565	5 071 503
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 520 541	2 492 987
Övriga poster	334 712	0
	<u>6 836 818</u>	<u>7 564 490</u>
Erhållen ränta	229 436	68 440
Erlagd ränta	-1 822 201	-1 090 963
Övriga poster	598 530	-720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>5 842 583</u>	<u>6 541 247</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-164 312	55 093
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	148 322	-620 102
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>5 826 593</u>	<u>5 976 238</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 722 552	-4 676 405
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-3 722 552</u>	<u>-4 676 405</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-2 687 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-2 000 000</u>	<u>-2 687 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	104 041	-1 387 667
Likvida medel vid årets början	10 634 310	12 021 976
Likvida medel vid årets slut	<u>10 738 350</u>	<u>10 634 309</u>
	104 041	-1 387 667

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:	15 - 25 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 61 487 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets 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 *	14 755 288	14 755 288
Årsavgiftsbortfall bostäder	-14 488	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	641 301	646 657
Hysesintäkt övrigt	42 104	51 104
Konsumtionsavgift el	179 712	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	283 500	283 500
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 387	33 733
Övriga primära intäkter och ersättningar	134 053	174 514
	16 045 858	15 944 796
* I årsavgiften ingår el, värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	146 391	0
Drakstaden parkering, markarrende	19 704	20 275
Naturvårdsverket, bidrag laddstolpar	0	30 000
	166 095	50 275
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 576 127	-599 043
El	-566 554	-488 185
Uppvärmning	-1 882 829	-1 720 833
Vatten	-436 213	-945 026
Renhållning	-295 706	-409 927
Bevakningskostnader	-813	-2 063
TV, bredband, iptelefoni	-350 558	-349 680
Obligatoriska besiktningar	-7 433	-7 165
Serviceavtal	-68 564	-53 265
Hissar serviceavtal & besiktning	-47 322	-45 397
Förvaltningskostnader	-1 829 052	-1 466 032
Försäkringar	-389 825	-336 483
Fastighetsskatt	-350 271	-337 041
Övriga driftskostnader	-58 208	-152 230
	-7 859 474	-6 912 369
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll ventilation	-90 344	-329 527
Underhåll takpannor	-7 888	-10 458
Underhåll takterass	-58 824	0
Underhåll parkeringsplatser, målning	-47 363	-43 426
Underhåll parkeringsplatser, byte mv	-8 750	0
Underhåll utemiljö, omläggning plattor	-80 119	0
Underhåll utemiljö, målning plank	-49 494	0
Underhåll utemiljö, omläggning mur	0	-20 125
Underhåll utemiljö, omläggning skärmväggar	0	-89 689
	-342 782	-493 225

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 000	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-550 746	-530 366
Kostnader överlåtelse och panter	-27 250	-34 459
Föreningsverksamhet	-9 654	-21 376
Kontorsutrustning och -material	-5 004	-2 578
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 634	-7 949
Konsulter	-87 185	-12 075
Förbrukningsinventarier	-9 798	-2 453
Medlemsavgifter HSB	-64 700	-64 700
Arrende, hyra, leasing	-50 990	-11 370
Kundförluster m m	-8 101	0
	-844 061	-704 326
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-233 772	-242 466
Övriga arvoden	-16 905	-7 245
Övriga personalkostnader	0	-380
Revisionsarvode	-9 660	-9 660
Sociala avgifter	-68 480	-60 910
	-328 817	-320 661
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 400 761	-2 373 207
Markanläggningar	-119 781	-119 781
	-2 520 541	-2 492 987
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Utrangering av anläggningstillgång, målning	-334 712	0
	-334 712	0
Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-1 470	-720
Vinst vid försäljning lgh 106	600 000	0
	598 530	-720

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	239 665 159	234 957 796
Årets investering byggnader, avser målning övergård och servicehus etapp 1 & 2	3 480 013	0
Utrangering målning	-1 302 500	0
Årets investering byggnader, avser lgh dörrar	1 600 184	0
Årets investering byggnader, avser balkong- och radhusdörrar	0	1 707 363
Ingående anskaffningsvärde mark	4 095 100	4 095 100
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 482 653	2 482 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 020 608	243 242 911

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-45 485 102	-43 111 895
Årets avskrivningar byggnader	-2 400 813	-2 373 207
Utrangering målning	967 840	0
Ingående avskrivningar markanläggningar	-600 532	-480 751
Årets avskrivningar markanläggningar	-119 781	-119 781
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-47 638 387	-46 085 634

Nedskrivning byggnader	-96 403 300	-96 403 300
------------------------	-------------	-------------

Utgående redovisat värde	105 978 922	100 753 978
---------------------------------	--------------------	--------------------

Redovisade värden byggnader	100 121 481	97 776 757
Redovisade värden mark	4 095 100	4 095 100
Redovisade värden markanläggningar	1 762 340	1 882 121

Fastighetsbeteckning: Äkrom 5:44

Taxeringsvärde	Värdeår 1992	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		109 000 000	20 600 000	129 600 000	129 600 000
Lokaler		2 682 000	2 313 000	4 995 000	4 995 000
		111 682 000	22 913 000	134 595 000	134 595 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	136 646 000	136 646 000
varav i eget förvar	-46 646 000	-36 646 000
Summa ställda säkerheter	90 000 000	100 000 000

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, avser målning övergård och servicehus	1 472 795	0
Årets investering, avser målning övergård och servicehus	2 007 218	1 472 795
Omklassificering till Byggnader och mark, avser målning övergård och servicehus	-3 480 013	0
Årets investering, avser IMD installation	99 750	0
Årets investering, avser hissbyte	15 400	0
Ingående värde pågående nyanläggningar, avser balkong- och radhusdörrar	0	1 503 753
Årets investering, avser balkong- och radhusdörrar	0	3 203 610
Omklassificering till Byggnader och mark, avser balkong- och radhusdörrar	0	-4 707 363
Utgående värde pågående nyanläggningar	115 150	1 472 795

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	103 659	86 402
Övriga kortfristiga fordringar	0	11 718
	103 659	98 120

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	487 344	388 125
Förutbetald Byggbeslag avtal	6 229	6 229
Förutbetald kabel-TV och bredband	40 528	40 438
Förutbetald HSB avtal	372 842	361 350
Förutbetald hjärtstartare	9 588	4 543
Upplupen intäkt el	188 473	0
Upplupet bidrag Naturvårdsverket	0	30 000
	1 105 004	830 685

Not 15 BANK

SBAB	8 765 163	8 558 838
	8 765 163	8 558 838

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251	3,99%	2024-07-30	9 000 000	0
Swedbank	5,02%	2024-08-28	2 125 000	1 000 000
Swedbank	4,71%	2024-08-28	10 000 000	0
Swedbank	1,74%	2024-11-25	7 500 000	500 000
Swedbank	1,14%	2030-10-25	22 500 000	500 000
Swedbank	4,64%	2024-07-28	8 000 000	0
Swedbank	4,64%	2024-07-28	9 000 000	0
			68 125 000	2 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år 45 625 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **46 125 000**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 8 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 58 125 000

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	61 885	65 151
Uttag	0	-3 266
	61 885	61 885

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	27 234	14 004
	27 234	14 004

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 892	0
Avtalsplacerade betalningar	0	17 556
Övriga kortfristiga skulder	9 782	23 500
	12 674	41 056

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	35 192	81 967
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	339 294	327 593
Upplupna räntekostnader	297 060	201 352
Upplupen revision	17 900	17 000
Upplupet- rep och underhåll	186 793	125 167
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 397 939	1 372 123
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	717	8 572
	2 274 895	2 133 773

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Joel Rahmqvist.....
Jan Olof Lampinen.....
Ida Andersson.....
Mohamed Abu-Torse.....
Tommy Nilsson.....
Simo Dzeletovic.....
Soili Sollén.....
Peter Bengtsson

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

.....
Anthony Velander.....
Anna Maria Christiansson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Kremlan i Sundsvall, org.nr. 716460-2042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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



om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Kremlan 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

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

Anthony Velander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOEL RAHMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:35:57



JAN OLOF LAMPINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:35:03



MOHAMED ABU-TORSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:30:57



IDA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:27:17



SOILI SOLLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:31:49



TOMMY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:32:48



SIMO DZELETOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 22:55:14



PETER BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:28:36



ANTHONY VELANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 00:46:40



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 08:48:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANTHONY VELANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 00:51:36



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 08:48:08





STYRELSEN FÖR HSBs brf Kremlan

Org. nr: 716460-2042

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 313 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
	Investeringsbehov 13616 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.	
	Skuldsättning 3504 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
	Räntekänslighet 5 %	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 %
	Energikostnad 148 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.
	Tomträtt NEJ	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
	Årsavgift 859 kr/kvm	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.	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.

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.