



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|---|---|
|  Sparande 234 kr/kvm |  Investeringsbehov 13 074 kr/kvm |  Skuldsättning 2 490 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 4 % |  Energikostnad 165 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 811 kr/kvm | |

ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Rensänget I Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
234 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

NYCKELTAL



Investeringsbehov
13 074 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 490 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

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

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

NYCKELTAL



Energikostnad
165 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

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

NYCKELTAL



Årsavgift
811 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

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Rensänget I Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 716413-6629 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2005-09-09.

Föreningen äger och förvaltar

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

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|--------------|----------------------|
| Ren 30:476 | | 1991 |

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 |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 67 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 836 |
| 65 | garageplatser | 725 |
| 18 | p-platser (varav 12 för uthyrning) | 0 |
| Totalt 150 objekt | | 5 561 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 25 st 2 rok, 30 st 2.5 rok, 6 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------------|-------------|------------|------------|
| Marianne Larsson | Ordförande | 2023-08-31 | |
| Marianne Larsson | Ledamot | | 2023-08-31 |
| Erik Olof Johan Nordgren | Ordförande | | 2023-08-27 |
| Erik Olof Johan Nordgren | Ledamot | 2023-08-27 | |
| Roger Boström | Ledamot | | |
| Lars-Åke Westlund | HSB-ledamot | | |
| Anna-Lena Olsson | Ledamot | | |
| Robert Svensson | Ledamot | | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Larsson, Erik Nordgren och Robert Svensson.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna-Lena Olsson, Marianne Larsson, Robert Svensson, Ann-Sofi Asp och Erik Olof Johan Nordgren.

Revisorer har varit: Mats Lindén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karl-Bertil Ryhag (sammanställande) och Mikael Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

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 den 2023-10-29, i samband med trivseldagen, varvid underhållsplanen uppdaterades.

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

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2019 | Markarbeten. Energideklaration. Radonmätning. |
| 2020 | Nya rumsgivare. Översyn garageportar. Gallring träd. Byte av en tvättmaskin och två torktumlare. Målning lekpark. Ny belysning garage. Beskurit träd. |
| 2021 | Taktvätt samtliga hus. Byte av förrådsdörrar. |
| 2022 | Byte gungor. |

För de kommande åren planerar föreningen att utföra åtgärder enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 234 | 303 | 298 | 387 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 490 | 3 178 | 3 287 | 3 395 | 0 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 2 863 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 4 | 4 | 4 | 4 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 165 | 175 | 179 | 168 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 811 | 811 | 811 | 811 | 0 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 98 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 717 | 825 | 827 | 825 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 987 | 3 991 | 4 000 | 3 991 | 3 992 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 486 | 655 | 327 | 783 | 861 |
| Soliditet, % | 42 | 39 | 36 | 35 | 31 |

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

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 stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 3 895 969 | 0 | 0 | 3 895 969 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 2 499 949 | 0 | 1 022 000 | 3 521 949 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 6 395 918 | 0 | 1 022 000 | 7 417 918 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 2 967 846 | 643 841 | -1 022 000 | 2 589 687 |
| Årets resultat, kr | 643 841 | -643 841 | 486 265 | 486 265 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 3 611 687 | 0 | -535 735 | 3 075 952 |
| S:a eget kapital, kr | 10 007 605 | 0 | 486 265 | 10 493 870 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 022 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 3 611 687 |
| Årets resultat, kr | 486 265 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 022 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 3 075 952 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 3 075 952 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 987 222 | 3 991 214 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 3 987 222 | 3 991 214 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -2 005 321 | -1 949 711 |
| Underhåll enligt plan | Not 4 | 0 | -7 018 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -183 089 | -170 865 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -192 262 | -173 680 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -815 509 | -815 509 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -3 196 180 | -3 116 783 |
| RÖRELSERESULTAT | | 791 042 | 874 431 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 4 219 | 12 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -308 996 | -230 602 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -304 777 | -230 590 |
| ÅRETS RESULTAT | | 486 265 | 643 841 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 20 249 914 | 21 062 523 |
| Inventarier och installationer | Not 9 | 1 450 | 4 350 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>20 251 364</u> | <u>21 066 873</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>20 251 364</u> | <u>21 066 873</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 0 | 4 639 |
| Avräkningskonto HSB | | 4 635 806 | 4 720 413 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 20 759 | 10 335 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 202 818 | 182 563 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>4 859 383</u> | <u>4 917 951</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa | | 2 871 | 2 636 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>2 871</u> | <u>2 636</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>4 862 254</u> | <u>4 920 587</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>25 113 618</u> | <u>25 987 460</u> |

BALANSRÄKNING

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 3 895 969 | 3 895 969 |
| Fond för yttre underhåll | 3 521 949 | 2 499 949 |
| Summa bundet eget kapital | 7 417 918 | 6 395 918 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 2 589 687 | 2 967 846 |
| Årets resultat | 486 265 | 643 841 |
| Summa fritt eget kapital | 3 075 952 | 3 611 687 |
| Summa eget kapital | 10 493 870 | 10 007 605 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 10 054 631 | 9 402 475 |
| Summa långfristiga skulder | 10 054 631 | 9 402 475 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | 3 791 102 | 5 967 326 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 13 24 499 | 24 499 |
| Leverantörsskulder | 192 233 | 61 453 |
| Aktuell skatteskuld | Not 14 14 788 | 13 713 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 3 168 | 3 168 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 539 326 | 507 220 |
| Summa kortfristiga skulder | 4 565 117 | 6 577 379 |
| Summa skulder | 14 619 748 | 15 979 854 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 25 113 618 | 25 987 460 |

KASSAFLÖDEANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 791 042 | 874 431 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 815 509 | 815 509 |
| | <u>1 606 551</u> | <u>1 689 940</u> |
| Erhållen ränta | 4 219 | 12 |
| Erlagd ränta | -294 665 | -231 485 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>1 316 105</u> | <u>1 458 467</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -26 040 | -4 933 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 149 631 | -16 714 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>1 439 695</u> | <u>1 436 820</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>0</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -1 524 068 | -524 068 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-1 524 068</u> | <u>-524 068</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -84 373 | 912 752 |
| Likvida medel vid årets början | 4 723 049 | 3 810 298 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>4 638 677</u> | <u>4 723 049</u> |
| | -84 373 | 912 752 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|--|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 10 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10 - 20 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år |
| Mark skrivs inte av. | |

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-----------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 4 969 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 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder* | 3 924 156 | 3 924 156 |
| Årsavgiftsbortfall bostäder | -4 589 | 0 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 13 668 | 14 321 |
| Övriga intäkter i verksamheten | 46 104 | 46 104 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 7 793 | 6 494 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 90 | 139 |
| | <u>3 987 222</u> | <u>3 991 214</u> |
| * I årsavgifterna ingår el, värme och vatten. | | |
| Not 3 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -77 402 | -132 155 |
| El | -76 341 | -71 153 |
| Uppvärmning | -648 139 | -573 644 |
| Vatten | -192 337 | -200 631 |
| Renhållning | -89 877 | -84 336 |
| TV, bredband, iptelefoni | -187 932 | -186 183 |
| Serviceavtal | -38 870 | -34 415 |
| Förvaltningskostnader | -423 382 | -402 040 |
| Försäkringar | -129 269 | -124 205 |
| Fastighetsskatt | -125 843 | -121 153 |
| Övriga driftskostnader | -15 930 | -19 795 |
| | <u>-2 005 321</u> | <u>-1 949 711</u> |
| Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll mark och utemiljö | 0 | -7 018 |
| | <u>0</u> | <u>-7 018</u> |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -12 375 | -10 700 |
| Övriga förvaltningskostnader | -124 940 | -118 561 |
| Kostnader överlåtelse och pant | -7 351 | -7 220 |
| Föreningsverksamhet | -5 752 | -2 204 |
| Kontorsutrustning och -material | -638 | 0 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -3 934 | -4 080 |
| Medlemsavgifter HSB | -28 100 | -28 100 |
| | <u>-183 089</u> | <u>-170 865</u> |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -83 100 | -69 050 |
| Vicevärdarvode | -59 496 | -58 424 |
| Revisionsarvode | -6 300 | -5 000 |
| Sociala avgifter | -43 366 | -41 206 |
| | <u>-192 262</u> | <u>-173 680</u> |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -812 609 | -812 609 |
| Installationer och inventarier | -2 900 | -2 900 |
| | <u>-815 509</u> | <u>-815 509</u> |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | | |
|--|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Not 8 BYGGNADER OCH MARK | | | | | |
| Värdet utgörs av anskaffningsutgiften | | | | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 53 317 282 | 53 317 282 | | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 1 563 400 | 1 563 400 | | | |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 87 435 | 87 435 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 54 968 117 | 54 968 117 | | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -33 818 159 | -33 005 550 | | | |
| Årets avskrivningar byggnader | -812 609 | -812 609 | | | |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -87 435 | -87 435 | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -34 718 203 | -33 905 594 | | | |
| Utgående redovisat värde | 20 249 914 | 21 062 523 | | | |
| Redovisade värden byggnader | 18 686 514 | 19 499 123 | | | |
| Redovisade värden mark | 1 563 400 | 1 563 400 | | | |
| Redovisade värden markanläggningar | 0 | 0 | | | |
| Fastighetsbeteckning: Ren 30:476 | | | | | |
| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| Bostäder småhus | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bostäder hyreshus | 1991 | 30 000 000 | 5 600 000 | 35 600 000 | 35 600 000 |
| Lokaler | 1991 | 920 000 | 1 018 000 | 1 938 000 | 1 938 000 |
| | | 30 920 000 | 6 618 000 | 37 538 000 | 37 538 000 |
| Ställda säkerheter | | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Fastighetsinteckning | | | | 50 438 000 | 50 438 000 |
| varav i eget förvar | | | | -14 774 000 | -14 774 000 |
| Summa ställda säkerheter | | | | 35 664 000 | 35 664 000 |
| Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 203 113 | 203 113 | | | |
| Utgående anskaffningsvärden | 203 113 | 203 113 | | | |
| Ingående avskrivningar | -198 763 | -195 863 | | | |
| Årets avskrivningar | -2 900 | -2 900 | | | |
| Utgående avskrivningar | -201 663 | -198 763 | | | |
| Utgående redovisat värde | 1 450 | 4 350 | | | |
| Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år. | | | | | |
| Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | | | |
| Skattekonto | 20 759 | 10 335 | | | |
| | 20 759 | 10 335 | | | |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | |
| Förutbetalad försäkring | 121 209 | 106 289 | | |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 43 925 | 44 798 | | |
| Förutbetalda kostnader HSB | 33 089 | 31 476 | | |
| Förutbetalda serviceavtal | 4 596 | 0 | | |
| | 202 818 | 182 563 | | |
| Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
| | | Nästa års | | |
| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | amortering |
| Stadshypotek | 4,08% | 2026-01-30 | 4 443 258 | 268 628 |
| Stadshypotek | 1,50% | 2024-06-30 | 3 325 074 | 58 040 |
| Stadshypotek | 1,30% | 2025-09-30 | 6 077 401 | 197 400 |
| | | | 13 845 733 | 524 068 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 10 054 631 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 466 028 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 3 325 074 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 3 791 102 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 2 096 272 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 11 225 393 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år | | | | 0 |
| Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND | | | | |
| Ingående värde | 24 499 | 24 499 | | |
| | 24 499 | 24 499 | | |
| Not 14 AKTUELL SKATTESKULD | | | | |
| Årets beräknade skatteskuld | 14 788 | 13 713 | | |
| | 14 788 | 13 713 | | |
| Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER | | | | |
| Personalens källskatt | 1 547 | 1 547 | | |
| Arbetsgivaravgifter | 1 621 | 1 621 | | |
| | 3 168 | 3 168 | | |
| Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | | | |
| Upplupna löner och arvoden | 46 300 | 38 000 | | |
| Upplupna sociala avgifter | 12 568 | 11 940 | | |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 92 790 | 89 808 | | |
| Upplupna räntekostnader | 38 497 | 24 166 | | |
| Upplupen revision | 12 000 | 11 000 | | |
| Upplupna kostnader HSB | 0 | 24 021 | | |
| Upplupen snörenhållning | 18 488 | 0 | | |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 318 683 | 308 285 | | |
| | 539 326 | 507 220 | | |

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Bollnäs

3/6

2024

Anna-Lena Olsson

Erik Olof Johan Nordgren



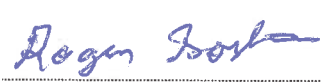
Christer Sandström



Marianne Larsson



Robert Svensson



Roger Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats ~~2023-06-11~~
2024-06-11



Mats Lidén

Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Oscar Rosdahl

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rensånget i Bollnäs, org.nr. 716413-6629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rensånget i Bollnäs för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 utsedd av HSB Riksförbund 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. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 andra informationen 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 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 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.

OK

- 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 Rensånget i Bollnäs för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 11/6 2024

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lidén
Av föreningen vald revisor

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.