



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bumerangen i Falun



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bumerangen i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-0306 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Kyrkbacken 72 i Falun kommun. På fastigheten har under året 1944 uppförts två hus med adress Lustigknoppsvägen 2 och 4. Föreningen innehåller 48 lägenheter med bostadsrätt, 1 lokal med bostadsrätt samt 42 bilplatser.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkbacken 72	1944-01-01	1944

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. 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.

Fastighetsskötsel, städning och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 940
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	42
42	p-platser	0
<b>Totalt 91 objekt</b>		<b>2 982</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 23 st 2 rok, 11 st 3 rok, 6 st 4 rok.



## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Falun Kyrkbacken GA:3	G:A		0/0	Lekplats och park
Falun Kyrkbacken S:3	Samfällighet		25 %	Lekplats och park

**Totalt 2 objekt**

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Edward	Ordförande	2015-06-01	
Fredrik Mundt	vice ordförande	2017-05-22	
Maria Simmins	Sekreterare	2015-06-01	2023-06-17
Malin Thorgren	Sekreterare	2023-06-17	
Matilda Buske	Ledamot	2022-06-21	
Theresa Eriksson	Ledamot	2022-06-21	
Lena Samuelsson	Ledamot	2018-06-13	
Tomas Pers	HSB-ledamot	2019-11-22	

Under året har Maria Simmins avgått. I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Hans Edward, Matilda Buske, Theresa Eriksson och Lena Samuelsson.

Styrelsen har under året hållit 10 (10) protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Hans Edward och Fredrik Mundt. Firman tecknas av två i förening.

Revisorer har varit Patrik Arvidsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen med Hans Edward som sammakallande, vald vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarns föreningsstämma har varit Hans Edward med Fredrik Mundt som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01 i gamla pannrummet på Lustigknoppsvägen 4 B. På stämman deltog 15 (10) röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-11-14, även denna i gamla pannrummet på Lustigknoppsvägen 4 B. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. Frågan som behandlades var antagande av HSB normalstadgar 2023. Extrastämman beslutade om att anta stadgarna, beslut ett av två.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%. I avgiften ingår hushållsel, vatten värme, bredband och kabel-TV. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en förändring av årsavgifterna med -2,15 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 735 kr/m<sup>2</sup>. Från och med 2024 tillkommer debitering av hushållsel genom individuell mätning av förbrukning.

Föreningen har sedan 2006 en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022.

### Åtgärder under året:

- Upprustning av utemiljö, plantering av häck, buskar och träd, på grönyta mot Lustigknoppsvägen.
- Montering av digital bokningstavla för tvättstuga.
- Installation av el-mätare för IMD (individuell mätning av el), för samtliga lägenheter.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Renovering fasader och balkonger
2001	Relining avlopp
2006	Byte av värmepumpar
2010	Installation av fjärrvärme
2016	Installation av nytt styrsystem för värmeanläggning (fjärrvärme och värmepumpar)
2017	Upplåtelse av fyra nya lägenheter (f.d. lokal)
2018	Byte av lägenhetsdörrar
2020	Fönsterbyten
2020	10 st. nya parkeringsplatser med laddstolpar
2021	Montering av digitala informationstavlor i trapphus
2021	Nytt cykelgarage
2022	Ny trätrappa med förbindelse till "kullen"
2022	1 st. ny parkeringsplats med laddstolpe

### Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Montering av nya dörrpartier till el-nischer i källare.
- Målning i källare.
- Renovering av yttertak.
- Installation av solceller.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

Avräkningskontot uppgår till ca 1 milj kr vilket motsvarar ca 40 % av föreningens årsomsättning. Ett bra nyckeltal är att kassan bör motsvara ca tre månaders intäkter och styrelsen gör därmed bedömningen att utrymme finns för att placera en del av kassan på ett räntebärande sparkonto.

Ett av föreningens lån på 660 000 kr ska omsättas i november 2024, en uppskattad uppräknings av räntan är ca 3 %-enheter. Kommande investeringar i form av bland annat installation solceller, omläggning tak, uppdatering av värmeanläggning planeras inom de närmsta åren. För att finansiera detta kommer föreningen att behöva ta nya lån.

Omförhandling av el-avtal kommer att ske i december 2024. Uppskattad ökning av kostnaden för el-energi motsvarar ca 80 000 kr (från 0,55 kr/kWh till 0,80 kr/kWh).

Sammanfattningsvis ser styrelsen positivt på föreningens ekonomi. Dock påverkar bland annat inflationen och ökade driftkostnader föreningens ekonomi, och därmed även årsavgifterna, som kan behöva justeras de kommande åren.

Styrelsen har under året deltagit i en ägar-, en ordförande- samt en verksamhetsträff. Information till medlemmarna gällande bland annat kommande entreprenadarbeten, regler för motion till årsstämma samt tidpunkt för årsstämma har delgetts via digitala tavlor i trapphus.

Hemsida Brf Bumerangen: [www.hsb.se/malardalarna/brf/bumerangen](http://www.hsb.se/malardalarna/brf/bumerangen)

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	216	188	61	215	163
Skuldsättning, kr/kvm	1 827	1 872	1 923	1 973	1 108
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 827	1 872	1 923	1 973	1 108
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	255	249	278	200	233
Årsavgifter, kr/kvm	751	689	676	676	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	90	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	812	761	747	726	710
Nettoomsättning, tkr	2 423	2 258	2 168	2 159	2 115
Resultat efter finansiella poster, tkr	201	215	-381	371	-264
Soliditet, %	37	35	32	34	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Yta i beräkning är total yta, inklusive yta bostadsrättslokal.

**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 samt bostadsrättslokal (bostadsrättsyta ingår i beräkning fr.o.m. 2023) 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 samt bostadsrättslokal (bostadsrättsyta ingår i beräkning fr.o.m. 2023). Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**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	122 085	0	0	122 085
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 215 770	0	0	1 215 770
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 433 950	0	102 975	1 536 925
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 771 805</b>	<b>0</b>	<b>102 975</b>	<b>2 874 780</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	316 368	214 827	-102 975	428 220
Årets resultat, kr	214 827	-214 827	200 685	200 685
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>531 195</b>	<b>0</b>	<b>97 710</b>	<b>628 905</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 303 000</b>	<b>0</b>	<b>200 685</b>	<b>3 503 685</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 108 025 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	531 195
Årets resultat, kr	200 685
Reservation till underhållsfond, kr	-211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	108 025
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>628 905</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>628 905</b>

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

		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 422 602	2 258 019
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 816
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 422 602</b>	<b>2 267 835</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 627 018	-1 594 319
Planerat underhåll	Not 5	-108 025	-30 378
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-72 781	-52 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-334 670	-314 514
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 142 494</b>	<b>-1 992 180</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>280 108</b>	<b>275 656</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 125	2 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-105 549	-63 243
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-79 424</b>	<b>-60 828</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>200 685</b>	<b>214 827</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-211 000	-97 000
Disposition underhållsfond		108 025	30 378
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-102 975	-66 622
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>97 710</b>	<b>148 205</b>



Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	7 446 058	7 458 644
Mark	Not 11	57 854	57 854
Markanläggningar	Not 12	768 944	836 652
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	71 250
		<u>8 272 855</u>	<u>8 424 400</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 273 355</u>	<u>8 424 900</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 145 725	1 062 441
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	3	-1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>74 711</u>	<u>68 459</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 220 439</u>	<u>1 130 898</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>9 493 794</u></b>	<b><u>9 555 798</u></b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		122 085	122 085
Upplåtelseavgifter		1 215 770	1 215 770
Underhållsfond		1 536 925	1 433 950
		<u>2 874 780</u>	<u>2 771 805</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		428 220	316 368
Årets resultat		200 685	214 827
		<u>628 905</u>	<u>531 195</u>
Summa eget kapital		<u>3 503 685</u>	<u>3 303 000</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	4 677 711	3 188 178
		<u>4 677 711</u>	<u>3 188 178</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	770 592	2 395 342
Leverantörsskulder		75 166	173 296
Aktuell skatteskuld		3 568	208
Fond för inre underhåll		125 088	148 418
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	30 312	23 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	307 673	323 510
		<u>1 312 399</u>	<u>3 064 620</u>
Summa skulder		<u>5 990 110</u>	<u>6 252 798</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>9 493 794</b></u>	<u><b>9 555 798</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	200 685	214 827
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	334 670	314 514
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>535 354</u>	<u>529 341</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 257	-4 497
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-127 472</u>	<u>-64 332</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	401 626	460 512
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-183 125	-156 652
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-71 250</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-183 125	-227 902
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-135 217</u>	<u>-150 592</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-135 217	-150 592
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>83 284</b>	<b>82 018</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 062 441</b>	<b>980 423</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 145 725</b>	<b>1 062 441</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,9 %

Markanläggningar 3-10%

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 863 992kr. (1 863 992 kr)

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 240 664	2 055 672
Hyror, p-platser	68 161	68 717
Övriga avgifter, el, bredband, kabel-TV	107 694	104 101
Övriga intäkter	6 083	29 529
	<b>2 422 602</b>	<b>2 258 019</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring försäkringsbolag	0	9 816
	<b>0</b>	<b>9 816</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	344 834	321 558
Reparationer	38 150	43 205
El	373 886	250 377
Uppvärmning	218 817	314 155
Vatten	166 496	177 046
Sophämtning	72 084	62 957
Övriga avgifter	131 292	121 854
Förvaltningskostnader	165 855	181 688
Fastighetsavgift	78 302	74 942
Övriga driftskostnader	37 303	46 537
	<b>1 627 018</b>	<b>1 594 319</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	108 025	30 378
	<b>108 025</b>	<b>30 378</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	49 100	36 500
Övriga arvoden	6 000	0
Revisorsarvode	3 000	0
Löner och andra ersättningar	0	6 000
Sociala kostnader	14 681	10 469
	<b>72 781</b>	<b>52 969</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	266 962	258 235
Markanläggningar	67 708	56 279
	<b>334 670</b>	<b>314 514</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	26 009	2 415
Ränteintäkter skattekonto	113	0
Övriga finansiella intäkter	3	0
	<b>26 125</b>	<b>2 415</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	105 052	62 552
Räntekostnader kortfristiga skulder	2	26
Övriga finansiella kostnader	495	665
	<b>105 549</b>	<b>63 243</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 665 344	13 665 344
Årets nyanskaffning	183 125	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	71 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 919 719	13 665 344
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 206 700	-5 948 465
Årets avskrivningar	-266 962	-258 235
Utgående avskrivningar	-6 473 661	-6 206 700
<b>Bokfört värde</b>	<b>7 446 058</b>	<b>7 458 644</b>
Taxeringsvärde för Kyrkbacken 72 i Falun. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	23 600 000	23 600 000
Byggnad - lokaler	148 000	148 000
	23 748 000	23 748 000
Mark - bostäder hyreshus	10 200 000	10 200 000
Mark - lokaler	55 000	55 000
	10 255 000	10 255 000
Taxeringsvärde totalt	34 003 000	34 003 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	57 854	57 854
Årets investeringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 854	57 854
<b>Bokfört värde</b>	<b>57 854</b>	<b>57 854</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	963 287	806 635
Årets investeringar	0	156 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	963 287	963 287
Ingående ackumulerade avskrivningar	-126 635	-70 356
Årets avskrivningar	-67 708	-56 279
Utgående avskrivningar	-194 343	-126 635
<b>Bokfört värde</b>	<b>768 944</b>	<b>836 652</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	71 250	0
Årets investeringar	0	71 250
Omklassificeringar	-71 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	71 250
<b>Not 14 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter			2023-12-31	2022-12-31	
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran			0	0	
Skattekonto			3	-1	
Övriga fordringar			0	0	
			<b>3</b>	<b>-1</b>	
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 215 770	122 085	1 433 950	316 368	214 827
Omföring av årets resultat enligt årstämma				214 827	-214 827
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-108 025	108 025	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			211 000	-211 000	
Under året erlagda insatser					
Årets resultat					200 685
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 215 770</b>	<b>122 085</b>	<b>1 536 925</b>	<b>428 220</b>	<b>200 685</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank	2658640053	1,20%	2024-11-25	660 000	40 000
Swedbank	2952657274	4,26%	2025-05-23	2 260 125	61 500
Swedbank	2952657290	1,15%	2026-05-25	2 528 178	49 092
				5 448 303	150 592
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>4 677 711</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					4 695 343
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				7 883 741	7 883 741
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>7 883 741</b>	<b>7 883 741</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				150 592	150 592
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				620 000	2 244 750
				<b>770 592</b>	<b>2 395 342</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				14 067	11 096
Källskatt				16 245	12 750
				<b>30 312</b>	<b>23 846</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				200 210	212 829
Upplupna räntekostnader				9 729	1 144
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				97 734	109 537
				<b>307 673</b>	<b>323 510</b>
<b>Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Falun, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Hans Edward

.....  
Fredrik Mundt

.....  
Malin Thorgren

.....  
Matilda Buske

.....  
Theresa Eriksson

.....  
Lena Samuelsson

.....  
Tomas Pers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Patrik Arvidsson

Av stämman vald revisor

.....  
Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bumerangen i Falun, org.nr. 783200-0306

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Bumerangen i Falun 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. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Arvidsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Bumerangen i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS EDWARD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:32:28



**FREDRIK MUNDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:21:34



**TOMAS PERS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:30:34



**MATILDA BUSKE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:26:15



**MALIN THORGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:55:18



**THERESA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:21:08



**LENA SAMUELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 16:25:36



**PATRIK ARVIDSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:34:18



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:28:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Bumerangen i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PATRIK ARVIDSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:36:51

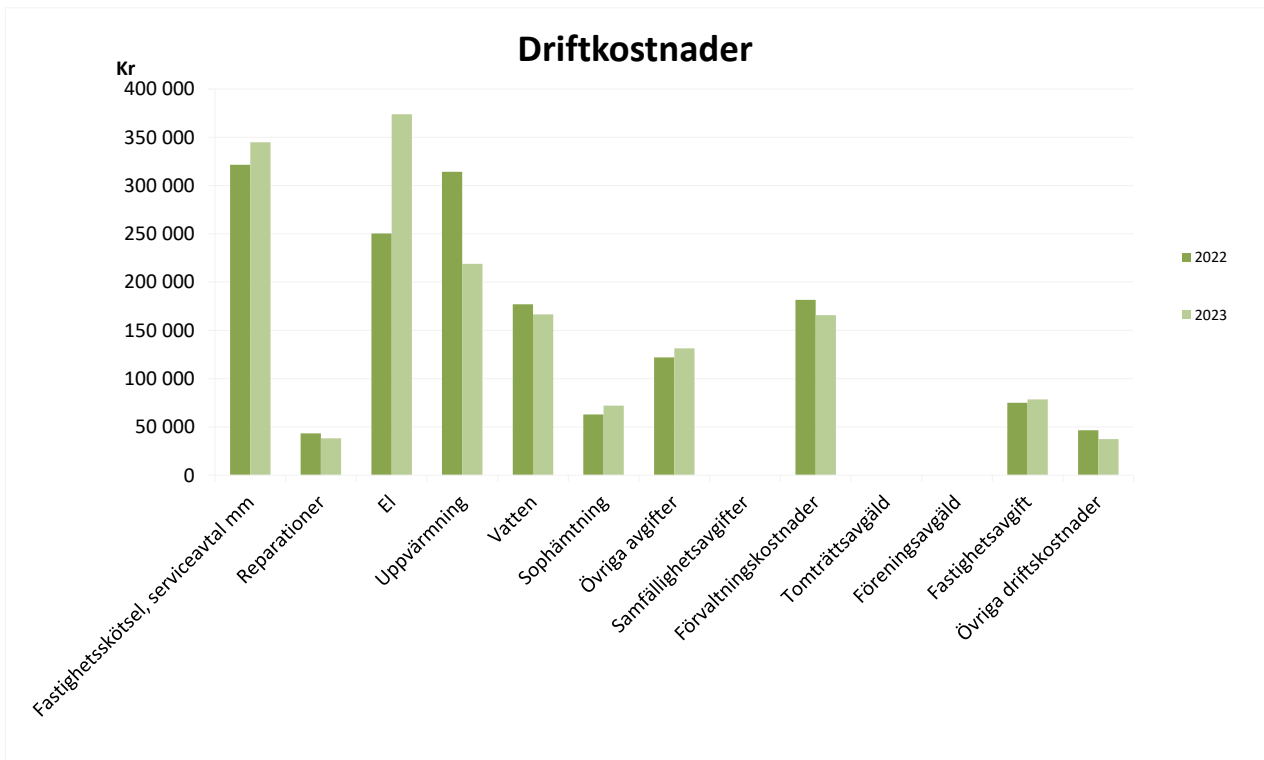
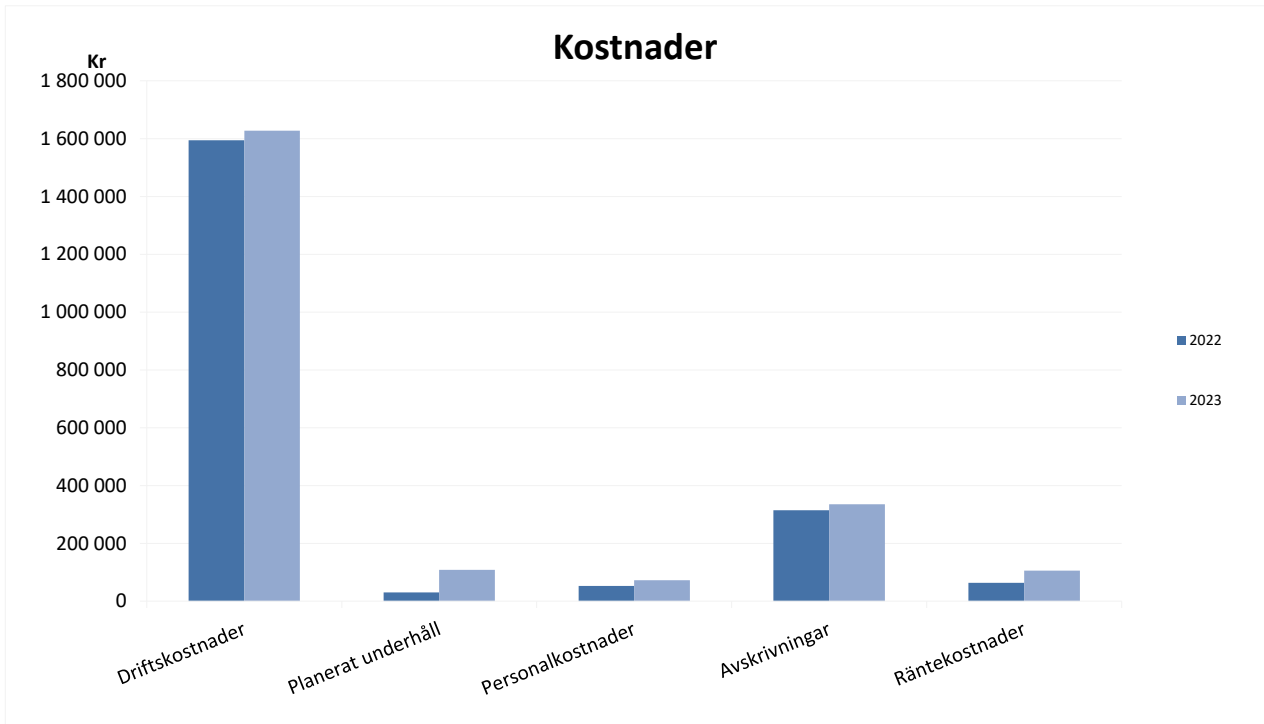


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:29:30







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Bumerangen i Falun



216  
KR/KVM  
SPARANDE



1827  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



2%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



255  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



751  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 216 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.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 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 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 1827 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.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  2%	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.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  255 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 751 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# 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.