



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Skutan i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Skutan i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2564 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-19.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skakeln 1	1967-08-24	1969

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
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9476
6	lokaler (hyresrätt)	289
98	p-platser i gemensamt garage	0
Totalt 236 objekt		9765

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 29 st 2 rok, 74 st 3 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thord Johansson	Ordförande
Jan Olov Lundström	Ledamot
Britt Marie Bodén	Ledamot
Peter Åhman	Ledamot
Christer Westman	Ledamot
Carina Norberg	Ledamot
Göran Åkerström	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Thord Johansson, Jan Olov Lundström och Christer Westman.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Olov Lundström, Thord Johansson, Carina Norberg och Camilla Olofsson.

Revisorer har varit Kent Boström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Inger Olsson, Mona Fagerlund och Roland Zetterberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 137 röstberättiga medlemmar, varav HSB Södra Norrland en medlem.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-07-11.

Föreningen kommer att göra en översyn av underhållsplanen 2024.

Fritidsverksamhet: En vårträff med städning och grillning, medlemsinformationsmöte med frågestund och gemensam adventsfika med övriga HSB föreningar i området.

Studieverksamhet: Ingen verksamhet

Den ekonomiska och Tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019-2020	Byte av köksstammar i lgh i marknivå, för dåligt gods för att relinas
2020	Helrenovering av tvättstuga i 31B
2021	Byte av hissar i 31C-D Renovering av tvättstugor, ytskikt och maskinutrustning 31A-B Installation av laddstation för EI-fordon.
2022	Renovering av kvarvarande Tvättstugor. Bygge av nytt Sopsorteringshus
2023	Pga det ekonomiska läget har detta års åtgärder flyttats fram i underhållsplanen. Styrelsen beslutade att byta ut nycklar till samtliga entréer, källarytterdörrar samt uppdatera med en ytterliga taggläsare till garaget.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av plattvärmväxlare, Termostatventiler, Motorventil, Styrssystem och expansionskärl. Byte av låssystem entréer
2025	Byte av dräneringsledning plast
2026	Asfaltering och Balkongprojekt beroende av ränteläget.
2027	Byte av flerrörs värmekulvert
2028	Målning av garageportar och Målning av Entréer och trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och under året har det tillkommit 20 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	253	261	271	222	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 696	3 801	3 912	4 016	4 096
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 812	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	224	208	203	196	0
Årsavgifter, kr/kvm	896	833	817	801	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 004	899	873	859	0
Nettoomsättning, tkr	9 051	8 788	8 532	8 391	8 223
Resultat efter finansiella poster, tkr	982	811	1 303	1 101	774
Soliditet, %	26	25	23	21	19

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	618 800	0	0	618 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 052 091	0	-15 714	3 036 377
S:a bundet eget kapital, kr	3 670 891	0	-15 714	3 655 177
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 301 607	810 784	15 714	9 128 105
Årets resultat, kr	810 784	-810 784	982 421	982 421
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 112 391	0	998 135	10 110 526
S:a eget kapital, kr	12 783 282	0	982 421	13 765 703

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 185 000 kr samt ianspråktagande skett med 200 714 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 112 391
Årets resultat, kr	982 421
Reservation till underhållsfond, kr	-185 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	200 714
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 110 526

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 110 526

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 051 018	8 787 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	763 328	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 814 346	8 787 795
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 783 244	-4 918 967
Underhåll enligt plan	Not 5	-200 714	-511 875
Övriga externa kostnader	Not 6	-647 891	-661 481
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-164 975	-149 897
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 285 197	-1 225 328
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 082 021	-7 467 547
RÖRELSERESULTAT		1 732 325	1 320 248
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		75 040	23 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-824 014	-532 395
Övriga finansiella poster	Not 9	-930	-720
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-749 904	-509 464
ÅRETS RESULTAT		982 421	810 784

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	45 327 922	46 601 111
Inventarier och installationer	Not 11	143 095	155 103
Pågående nyanläggningar	Not 12	253 225	10 350
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>45 724 243</u>	<u>46 766 564</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 724 243</u>	<u>46 766 564</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 489	6 670
Kundfordringar		6 840	14 359
Avräkningskonto HSB		1 844 188	1 710 444
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	244 984	48 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	685 414	633 282
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 782 914</u>	<u>2 413 337</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	3 634 251	2 561 958
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 634 251</u>	<u>2 561 958</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 417 165</u>	<u>4 975 295</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 141 408</u>	<u>51 741 859</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		618 800	618 800
Fond för yttre underhåll		3 036 377	3 052 091
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 655 177</u>	<u>3 670 891</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 128 105	8 301 607
Årets resultat		982 421	810 784
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>10 110 526</u>	<u>9 112 391</u>
Summa eget kapital		<u>13 765 703</u>	<u>12 783 282</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>33 862 640</u>	<u>23 283 122</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>33 862 640</u>	<u>23 283 122</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 264 232	13 865 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	146 479	156 821
Leverantörsskulder		855 192	504 957
Aktuell skatteskuld	Not 18	37 735	24 693
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 858	2 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	<u>1 204 569</u>	<u>1 121 520</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 513 065</u>	<u>15 675 455</u>
Summa skulder		<u>38 375 705</u>	<u>38 958 577</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 141 408</u>	<u>51 741 859</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 732 325	1 320 248
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 285 197	1 225 328
Övriga poster	0	0
	<u>3 017 522</u>	<u>2 545 575</u>
Erhållen ränta	75 040	23 651
Erlagd ränta	-824 014	-531 094
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-930	-720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 267 619</u>	<u>2 037 412</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-235 834	-68 012
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	438 378	373 116
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 470 163</u>	<u>2 342 516</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-242 875	-1 641 623
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-242 875</u>	<u>-1 641 623</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 021 251	-1 090 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 021 251</u>	<u>-1 090 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 206 037	-389 107
Likvida medel vid årets början	4 272 402	4 661 510
Likvida medel vid årets slut	<u>5 478 439</u>	<u>4 272 402</u>
	1 206 037	-389 107

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	900 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	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	8 213 148	7 897 230
Hysesintäkt lokaler	156 991	168 630
Hysesintäkt garage och bilplatser	328 800	340 923
Hysesintäkt övrigt	7 870	7 860
Konsumtionsavgift el	276 312	220 289
Intäkt andrahandsupplåtelse	26 305	2 055
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	27 139	25 307
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 453	125 501
	9 051 018	8 787 795
* I årsavgiften ingår värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	763 328	0
	763 328	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 334 898	-765 168
Ventilationsrensning	-1 720	-29 306
El	-570 123	-506 657
Uppvärmning	-1 193 032	-1 095 452
Vatten	-428 892	-428 090
Renhållning	-200 025	-285 816
Bevakningskostnader	0	-38 559
TV, bredband, iptelefoni	-324 967	-328 287
Obligatoriska besiktningar	-7 536	-14 751
Serviceavtal	-133 101	-68 058
Hissar serviceavtal & besiktning	-8 926	-9 148
Förvaltningskostnader	-940 760	-908 923
Försäkringar	-230 018	-169 132
Fastighetsskatt	-221 868	-212 628
Övriga driftskostnader	-187 378	-58 992
	-5 783 244	-4 918 967
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-5 199
Underhåll lokaler	-125 253	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-43 924	-97 284
Underhåll installationer	0	-121 156
Underhåll huskropp utvändigt	-1 187	0
Underhåll mark och utemiljö	-30 350	-223 863
Underhåll garage och bilplatser	0	-64 374
	-200 714	-511 875
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 215	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-444 505	-419 197
Kostnader överlåtelse och panter	-22 591	-20 585
Föreningsverksamhet	-30 745	-6 648
Kontorsutrustning och -material	-4 936	-9 152
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 116	-21 661
Konsulter	-52 136	-72 589
Förbrukningsinventarier	-10 981	-1 739
Medlemsavgifter HSB	-47 600	-47 600
Arrende, hyra, leasing	-7 066	-41 310
	-647 891	-661 481

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-132 000	-117 285
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-27 975	-27 050
Utbildning	0	-563
	-164 975	-149 897
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 107 451	-1 047 582
Markanläggningar	-165 737	-165 737
Installationer och inventarier	-12 008	-12 008
	-1 285 197	-1 225 328
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-930	-720
	-930	-720

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 922 375	52 261 914
Årets investering byggnader - sophus	0	590 660
Årets investering byggnader - tvättstugerenovering	0	1 069 801
Ingående anskaffningsvärde mark	1 131 665	1 131 665
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 806 923	5 806 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 860 963	60 860 963

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 519 100	-11 471 518
Årets avskrivningar byggnader	-1 107 451	-1 047 582
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 740 752	-1 575 015
Årets avskrivningar markanläggningar	-165 737	-165 737
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 533 041	-14 259 852

Utgående redovisat värde

45 327 922 46 601 111

Redovisade värden byggnader	40 295 824	41 403 275
Redovisade värden mark	1 131 665	1 131 665
Redovisade värden markanläggningar	3 900 433	4 066 171

Fastighetsbeteckning: SKAKELN 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	81 000 000	22 200 000	103 200 000	103 200 000
Lokaler		803 000	409 000	1 212 000	1 212 000
		81 803 000	22 609 000	104 412 000	104 412 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 352 390	40 352 390
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	40 352 390	40 352 390

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	272 676	272 676
Utgående anskaffningsvärden	272 676	272 676
Ingående avskrivningar	-117 573	-105 565
Årets avskrivningar	-12 008	-12 008
Utgående avskrivningar	-129 581	-117 573
Utgående redovisat värde	143 095	155 103

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	10 350	29 188
Årets Investering - skalskydd	242 875	0
Årets Investering - balkong	0	10 350
Årets Investering	0	1 631 273
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-590 660
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-1 069 801
Utgående värde pågående nyanläggningar	253 225	10 350

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	49 589	45 090
Andra kortfristiga fordringar	148 828	0
Övriga kortfristiga fordringar	46 567	3 492
	244 984	48 582

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	268 991	230 018
Förutbetald kabel-TV och bredband	76 397	75 357
Förutbetald HSB	291 587	281 675
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 439	46 232
	685 414	633 282

Not 15 BANK

Swedbank	1 883	372
SBAB	3 632 368	2 561 586
	3 634 251	2 561 958

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntefördring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,05%	2026-03-30	4 375 000	400 000
Stadshypotek		0,80%	2024-06-01	1 214 232	40 000
Swedbank		1,20%	2025-01-28	4 368 890	100 000
Swedbank		2,07%	2025-01-28	4 250 000	100 000
Swedbank		1,43%	2029-09-11	4 475 000	75 000
Swedbank		1,36%	2025-11-25	4 600 000	100 000
Swedbank		4,09%	2032-10-25	6 421 875	137 500
Swedbank		4,08%	2033-10-25	6 421 875	137 500
				36 126 872	1 090 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **33 862 640**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 050 000
Lån som ska konverteras inom ett år 1 214 232
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 264 232**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 360 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 676 872
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	156 821	162 303
Uttag	-10 343	-5 482
	146 479	156 821

2023-12-31 2022-12-31

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	30 127	24 693
Slutskatteskuld föregående år	7 608	0
	37 735	24 693

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	4 858	2 464
	4 858	2 464

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	6 600	35 100
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	244 802	244 042
Upplupna räntekostnader	120 221	43 286
Upplupen revision	23 000	19 000
Upplupen fastighetsförvaltning	28 601	35 617
Förutbetalda årsavgifter och hyror	769 239	735 749
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 106	8 726
	1 204 569	1 121 520

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Britt Marie Bodén

.....
Carina Norberg

.....
Christer Westman

.....
Göran Åkerström

.....
Jan Olov Lundström

.....
Peter Åhman

.....
Thord Johansson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Kent Boström

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skutan i Sundsvall, org.nr. 789200-2564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

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 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 Skutan 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Boström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

THORD JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:56:22



GÖRAN ÅKERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:36:24



CARINA NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:20:17



CHRISTER WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 14:43:54



BRITT MARIE BODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:53:24



JAN OLOV LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 11:16:05



PETER ÅHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:05:18



KENT BOSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 09:59:22



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:28:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KENT BOSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:38:12



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:27:57






STYRELSEN FÖR HSB BRF SKUTAN

Org. nr: 789200-2564

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 238 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


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	Investeringsbehov 8078 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.	
---	---	---	--	--

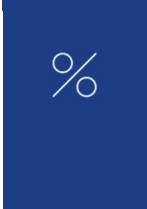
Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	Skuldsättning 3700 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
--	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	Räntekänslighet 4,4 %	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 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	Energikostnad 224 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.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad

	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
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

	Årsavgift 867 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.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

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.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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