



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 214 kr/kvm	 Investeringsbehov 13 237 kr/kvm	 Skuldsättning 2 860 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 214 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 833 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Giraffen | Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
214 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
13 237 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
2 860 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
214 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
833 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 HSB Brf Giraffen i Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0335 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-18.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klossdammen 6:1	1955-01-20	1956

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
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 070
6	lokaler (hyresrätt)	305
20	garageplatser	300
2	förråd	73
53	p-platser	0
Totalt 197 objekt		7 748

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 58 st 2 rok, 36 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rojda Ali	Ordförande
Lilli-Ann Källström	Ledamot
Anette Thor	Ledamot
Erica Rudolphi	Ledamot
Håkan Dahlberg	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erika Rudolphi och Anette Thor.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av Anette Thor, Erika Rudolphi, Rojda Ali och Lilli-Ann Källström.

Revisorer har varit: Örjan Berger, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutar att anta HSB's normalstadgar, version 1, beslut nr 1, enhälligt beslut.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +11%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad samt att tillsvidare avstå månatlig avsättning till medlemmarnas inre fond då underhålls- och driftskostnader ökar kraftigt även kommande år.

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 2023-09-04, varvid planen uppdaterades.

* Kvartalsvisa brandronder fortsätter årligen.

* På grund av återkommande problem med översvämning i källaren 11D har all viktig utrustning för värmesystemet placerats en våning upp.

* Sedan tidigare krävs styrelsens godkännande vid större lägenhetsrenoveringar. Från och med 2022 krävs även intyg från certifierad konstruktör vid vissa åtgärder till exempel inför borttagande av vägg.

Föreningen har i dagsläget IMD el och redovisar in underlag för mervärdeskatt löpande till Skatteverket. IMD står för Individuell Mätning Debitering och går i korthet ut på att var och en betalar för sin elförbrukning som läses av via separat elmätare för varje lägenhet. Elen inköps gemensamt för hela föreningen. Betalningen sker via avgiftsavin varje månad.

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

Årtal	Ändamål
2018-2022	. Ökat motorvärmplatser . Uppfräschning uteplatser . OVK besiktning samt åtgärder efter besiktningen . Modernisering av hissar 9A, 11A-C . Målning garageportar, fönster och dörrar i uthyrningslokalerna. . Montering automatiska portöppnare. . Modernisering hissarna 9B och 9C . Reparation två stenmurar . Framtagning av iordningsställandeplan samt inventering av skyddsrum . Ny uppgraderad IMD, individuell mätning för debitering av el
2023	. Renovering av värme och vattensystem inklusive energibesparande åtgärder. . Översyn tak och hängrännor samt förlängning av stuprör med självrensande moduler. . Påbörjat installation av passagesystem och utbyte av låscylindrar i entréer och källardörrar. . Nya dränkpumpar . Tillsyn hissar . Tecknat avtal med Securitas gällande parkering och uppdaterad skyltning

De närmaste åren framöver planeras följande större underhållsåtgärder

Årtal	Ändamål
2023-2024	Investerat i energibesparande åtgärder genom värmeåtervinning
2024	. Fortsatt installation av passagesystem och utbyte av låscylindrar i entréer och källardörrar . Översyn balkonger . OVK och ventilationsrengöring . Isolering av vindar på låghusen
2025-2028	. Målning trapphus . Översyn fasader och balkonger . Översyn tak och stuprännor . Översyn mark och asfalterad mark . Stampolning . Modernisering av hissar i höghusen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143 och under året har det tillkommit 6 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	214	164	178	216	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 860	3 122	2 467	2 573	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 134	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	214	241	239	228	0
Årsavgifter, kr/kvm	833	722	708	708	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	815	773	763	750	0
Nettoomsättning, tkr	6 316	5 690	5 560	5 524	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	789	119	159	531	0
Soliditet, %	32	29	33	33	0

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.

Enligt BFNAR 2023:1 ska man utgå från taxerad yta, vilket innebär att även garageytor (belagda med hyra) kommer att räknas med i total yta.

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.

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, vatten och bredband.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	221 570	0	0	221 570
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	73 350	0	0	73 350
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 475 497	0	590 401	2 065 898
S:a bundet eget kapital, kr	1 770 417	0	590 401	2 360 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 531 166	119 080	-590 401	8 059 846
Årets resultat, kr	119 080	-119 080	789 181	789 181
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 650 246	0	198 780	8 849 027
S:a eget kapital, kr	10 420 663	0	789 181	11 209 845

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 637 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 599 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	8 650 247
Årets resultat, kr	789 181
Reservation till underhållsfond, kr	-637 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 599
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 849 027

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 849 027
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 315 911	5 690 408
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 315 911	5 690 408
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 219 477	-3 577 111
Underhåll enligt plan	Not 4	-46 599	-329 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 596	-389 099
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-96 432	-98 365
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-825 449	-760 317
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-8 637	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 661 190	-5 154 165
RÖRELSERESULTAT		1 654 720	536 242
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 389	565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-867 679	-417 480
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 250	-247
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-865 540	-417 162
ÅRETS RESULTAT		789 181	119 080

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	32 367 202	28 285 550
Inventarier och installationer	Not 11	85 636	99 523
Pågående nyanläggningar	Not 12	263 088	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 715 926	28 385 073
Summa anläggningstillgångar		32 715 926	28 385 073
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		54 276	7 049
Avräkningskonto HSB		2 181 466	1 229 124
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	43 194	23 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	289 871	262 630
Summa kortfristiga fordringar		2 568 807	1 522 348
Kassa och bank			
Bank	Not 15	20 311	5 505 879
Summa kassa och bank		20 311	5 505 879
Summa omsättningstillgångar		2 589 118	7 028 227
SUMMA TILLGÅNGAR		35 305 044	35 413 300

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	221 570	221 570	
Upplåtelseavgifter	73 350	73 350	
Fond för yttre underhåll	2 065 898	1 475 497	
Summa bundet eget kapital	2 360 818	1 770 417	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	8 059 846	8 531 166	
Årets resultat	789 181	119 080	
Summa fritt eget kapital	8 849 027	8 650 247	
Summa eget kapital	11 209 844	10 420 664	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 803 551	22 295 375
Summa långfristiga skulder		13 803 551	22 295 375
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 354 324	687 556
Medlemmarnas inre fond	Not 17	663 453	647 318
Leverantörsskulder		311 152	372 204
Aktuell skatteskuld	Not 18	11 399	17 677
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	10 514	2 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	940 807	969 906
Summa kortfristiga skulder		10 291 649	2 697 261
Summa skulder	24 095 200	24 992 636	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 305 044	35 413 300	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 654 720	536 242
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	825 449	760 317
Avskrivningar Utrangering, teknisk inst. värme	-26 163	0
	<u>2 454 006</u>	<u>1 296 559</u>
Erhållen ränta	3 389	565
Erlagd ränta	-894 026	-344 700
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-1 250	-247
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 562 120</u>	<u>952 177</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 117	32 215
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-46 034	-386 140
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 421 969</u>	<u>598 252</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter (Energigårdar delaktivering 1 2023, hissar 2022)	-4 832 251	-251 469
Pågående nyanläggningar ÅTA Energigårdar, delaktivering 2	-263 088	0
Utrangering stomme värme, teknisk inst. Värme	-34 800	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-5 130 139</u>	<u>-251 469</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-825 056	-673 596
Upptagande av lån	0	5 500 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-825 056</u>	<u>4 826 404</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 533 226	5 173 187
Likvida medel vid årets början	6 735 004	1 561 817
Likvida medel vid årets slut	<u>2 201 778</u>	<u>6 735 004</u>
	-4 533 226	5 173 187

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	8 026 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*	5 669 628	5 107 872
Årsavgiftsbortfall bostäder	-100	0
Hysesintäkt lokaler	227 418	213 413
Hysesintäkt garage och bilplatser	239 245	214 950
Hysesintäkt övrigt	21 176	5 898
Hysesrabatter	-6 000	-6 000
Konsumtionsavgift el	227 745	221 286
Avsatt till inre fond	-83 340	-83 340
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 884	0
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	12 257	16 157
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	172
* I årsavgiften ingår värme, vatten, tv/bredband	6 315 911	5 690 408
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-308 205	-460 888
El	-349 467	-332 584
Uppvärmning	-1 068 350	-1 144 717
Vatten	-244 064	-294 617
Renhållning	-126 795	-105 759
TV, bredband, iptelefoni	-156 458	-150 030
Serviceavtal	-19 950	-58 269
Hissar serviceavtal & besiktning	-52 475	-72 737
Förvaltningskostnader	-628 671	-621 430
Försäkringar	-95 828	-87 043
Fastighetsskatt	-136 700	-136 700
Övriga driftskostnader	-32 514	-112 338
	-3 219 477	-3 577 111
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder Lås- och passersystem	-46 599	0
Underhåll OVK	0	-37 664
Underhåll stamrensning	0	-109 485
Underhåll mark och utemiljö: Stödmur	0	-182 125
	-46 599	-329 274
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 500	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-370 061	-319 040
Kostnader överlåtelse och panter	-13 251	-11 815
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 431	-2 445
Konsulter	-17 553	0
Medlemsavgifter HSB	-42 800	-42 800
	-464 596	-389 099
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	0
Arvode till styrelsen	-71 020	-75 240
Löner för anställda	-5 250	0
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-16 662	-19 625
	-96 432	-98 365

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-804 318	-739 185
Markanläggningar	-7 244	-7 244
Installationer och inventarier	-13 887	-13 887
	<u>-825 449</u>	<u>-760 317</u>
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Utrangering teknisk inst. värme	-8 637	0
	<u>-8 637</u>	<u>0</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Kostnad Swishkonto	-1 250	-247
	<u>-1 250</u>	<u>-247</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 585 154	42 908 121
Årets utrangering byggnad, teknisk inst. värme	34 800	0
Årets investering byggnader (Energiåtgärder 2023, Hissar 2022)	4 832 251	677 033
Ingående anskaffningsvärde mark	293 370	293 370
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	165 889	165 889
Årets investering markanläggning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 911 464	44 044 413

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 715 525	-14 976 340
Årets utrangering byggnad, teknisk inst värmevärme	26 163	0
Årets avskrivningar byggnader	-804 318	-739 185
Ingående avskrivningar markanläggningar	-43 337	-36 093
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 244	-7 244
Avskrivning byggnad utöver plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 544 261	-15 758 862

Utgående redovisat värde

32 367 202 28 285 550

Redovisade värden byggnader	31 958 525	27 869 628
Redovisade värden mark	293 370	293 370
Redovisade värden markanläggningar	115 308	122 552

Fastighetsbeteckning: Klossdammen 6:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	33 000 000	7 400 000	40 400 000	40 400 000
Lokaler	1956	953 000	597 000	1 550 000	1 550 000
		33 953 000	7 997 000	41 950 000	41 950 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	37 840 000	37 840 000
Summa ställda säkerheter	37 840 000	37 840 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	228 744	228 744
Utgående anskaffningsvärden	228 744	228 744
Ingående avskrivningar	-129 221	-115 334
Årets avskrivningar	-13 887	-13 887
Utgående avskrivningar	-143 108	-129 221
Utgående redovisat värde	85 636	99 523

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR				
Ingående värde pågående nyanläggningar	0	425 564		
Årets Investering	263 088	251 569		
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-677 133		
Utgående värde pågående nyanläggningar	263 088	0		
Pågående nyanläggningar avser tillkommande ÄTA arbeten till grundprojektet energiåtgärder och planeras vara klart år 2025 och delaktiveras till grundprojektet. Nyttjandeperioden beräknas till 20 år.				
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	35 447	16 235		
Övriga kortfristiga fordringar (Moms IMD)	7 747	7 310		
	43 194	23 545		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	113 106	95 828		
Förutbetalad Anticimex	16 996	12 748		
Förutbetalad kostnad HSB Södra Norrland	155 162	146 123		
Förutbetalad kostnad städning	0	7 931		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 607	0		
	289 871	262 630		
Not 15 BANK				
Handelsbanken	20 311	5 505 879		
	20 311	5 505 879		
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års amortering		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	4,21%	2024-10-30	4 662 450	55 840
Stadshypotek	4,30%	2025-10-30	5 589 232	62 624
Stadshypotek	4,00%	2025-10-30	3 377 479	325 536
Stadshypotek	4,10%	2026-12-30	5 362 500	137 500
Stadshypotek	1,92%	2024-10-30	3 166 214	243 556
			22 157 875	825 056
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 803 551
Nästa års amortering av långfristig skuld				525 660
Lån som ska konverteras inom ett år				7 828 664
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				8 354 324
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 300 224
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				18 032 595
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	647 318	629 210		
Avsättning	83 340	83 340		
Uttag	-67 206	-65 232		
	663 453	647 318		
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	11 399	17 677		
	11 399	17 677		

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	10 514	2 600
	10 514	2 600
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	45 780	49 040
Upplupna sociala avgifter	13 284	15 408
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	245 499	229 493
Upplupna räntekostnader	73 090	99 437
Upplupen revision	14 250	13 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	72 092
Förutbetalad kabel tv och bredband	13 058	12 929
Förutbetalda årsavgifter och hyror	533 105	478 507
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 741	0
	940 807	969 906

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anette Thor

.....
Erica Rudolphi

.....
Håkan Dahlberg

.....
Lilli-Ann Källström

.....
Rojda Ali

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

Örjan Berger
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Giraffen i Söderhamn, org.nr. 786000-0335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Giraffen i Söderhamn för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Giraffen i Söderhamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Örjan Berger
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ROJDA ALI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 07:56:13



LILLI-ANN KÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 21:04:26



ERICA RUDOLPHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 21:12:02



ANETTE THOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:46:50



HÅKAN DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 14:30:41



ÖRJAN BERGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 09:36:56



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:28:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ÖRJAN BERGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 09:38:05



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:26:22



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.