



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Kristineberg | Hudiksvall



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Kristineberg I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-3808 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kristineberg 6:2	1978-04-10	1978
Kristineberg 6:4	1978-04-10	1978

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Gävleborg. 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
169	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 128
105	garageplatser	1 575
1	lokaler (hyresrätt)	42
47	p-platser	0
19	Förråd	247
Totalt 341 objekt		13 992

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 57 st 2 rok, 78 st 3 rok, 17 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Lindberg	Ordförande
Margareta Lindberg	Ledamot
Eva Risén	Ledamot
Roland Johansson	Ledamot
Margareta Jansson	Ledamot
Marina Höglund	Ledamot
Karin Svensson	Ledamot
Mikael Sundberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marina Sundström-Höglund, Karin Svensson och Ewa Risén.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Lindberg, Roland Johansson, Karin Svensson och Magnus Jonsson.

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

Valberedning har varit Matilda Harbeck och Tina Hallin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs första beslutet om att anta HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% 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.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-08-28 samtidigt uppdaterades föreningens underhållsplan.

Föreningen genomförde 2023-06-08 en skyddsrumsinventering av skyddsrummen i hus 07 och hus 13.

Styrelsen har under året påbörjat utredning gällande andelstal och avgifter för de lägenheter som har byggt ut.

Arbetet med detta fortsätter under 2024.

Fritids och studieverksamhet har bedrivits av studieorganisationen i form av friskvård, vävning, nätlagning, plantering av växter och musikafnär.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Ventilations projektet slutförs. Skyddsrumsinventering av föreningens båda skyddsrum. Restaurering av uthyrningsrum i hus 11. Asfaltering utanför hus 20. Övrigt löpande underhåll enligt underhållsplanen.
2022	Ventilationsprojekt på låghussidan och i samband med detta byte av köksfläktar och takfläktar. Målning av p-platserna samt reparation av trädetaljer på höghussidan. Borttagande av träd vid p-platser mot vägen vid hus 13. Siktröjning på låghussidan. Reparation av bulor och gropar i asfalten på både låg och höghussidan. Fasagenomgång, profilerad stålplåt, på höghussidan.
2021	Färdigställande av fasadmålning och panelbyte på hus 10, 12 och 14. Reparation av förrådstak på låghussidan.
2020	Fasadmålning och panelbyte på hus 16, 18, 20, 22, 24, 26 och kvartersgården. Byte av maskiner i tvättstugor.
2019	Byte av samtliga 104 garageportar. Färdigställande av gruppanslutning med Telenor bredband, IP-telefoni och digital - TV. Införande av IMD-el (individuell mätning av el i lägenheter). Byte av maskiner i tvättstugor.

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

Årtal	Ändamål
2024 - 2028	Eventuell start för byte av takpannor och takpapp, Målning av takdetaljer. Målning utsida trädörrar. Detaljer av trä repareras och ommålas. Byte av värmexlare och centrala delar i värmearläggningen. Byte av maskiner i tvättstugorna. Byte av plastgolv i trapphus och källare. Målning av trapphus. Övrigt löpande underhåll enligt plan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 219 och under året har det tillkommit 15 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 223.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	169	220	249	259	192
Skuldsättning, kr/kvm	1 730	2 086	2 182	2 272	2 362
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 995	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	199	199	200	184	183
Årsavgifter, kr/kvm	800	718	701	695	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	722	798	772	766	716
Nettoomsättning, tkr	10 068	9 713	9 400	9 321	8 714
Resultat efter finansiella poster, tkr	316	850	1 675	1 731	528
Soliditet, %	42	41	39	37	33

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 715 500	0	0	2 715 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 709 178	0	77 506	3 786 684
S:a bundet eget kapital, kr	6 424 678	0	77 506	6 502 184
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 522 576	854 612	-77 506	14 299 682
Årets resultat, kr	854 612	-854 612	316 462	316 462
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 377 188	0	238 956	14 616 144
S:a eget kapital, kr	20 801 866	0	316 462	21 118 328

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 496 000 kr samt ianspråktagande skett med 418 494 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	14 377 188
Årets resultat, kr	316 462
Reservation till underhållsfond, kr	-496 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	418 494
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 616 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 616 144

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	10 068 088	9 712 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 497	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 099 585	9 712 567
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 377 448	-5 856 443
Underhåll enligt plan	Not 5	-418 494	-270 827
Övriga externa kostnader	Not 6	-563 153	-584 168
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-118 900	-124 498
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 623 293	-1 557 184
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 101 287	-8 393 120
RÖRELSERESULTAT		998 297	1 319 446
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 664	2 617
Räntekostnader och liknande resultatposter		-687 499	-467 451
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-681 835	-464 835
ÅRETS RESULTAT		316 462	854 612

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	46 077 446	45 217 134
Inventarier och installationer	Not 10	3 388	7 905
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	1 454 104
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>46 080 834</u>	<u>46 679 143</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 080 834</u>	<u>46 679 143</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	-422
Avräkningskonto HSB		2 229 662	1 602 585
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	127 042	117 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	445 002	235 546
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 801 706</u>	<u>1 955 045</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 238 901	1 741 594
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 238 901</u>	<u>1 741 594</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 040 607</u>	<u>3 696 639</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>50 121 441</u>	<u>50 375 782</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 715 500	2 715 500
Fond för yttre underhåll		3 786 684	3 709 178
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 502 184</u>	<u>6 424 678</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 299 682	13 522 576
Årets resultat		316 462	854 612
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>14 616 144</u>	<u>14 377 188</u>
Summa eget kapital		<u>21 118 328</u>	<u>20 801 866</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	23 015 386	14 080 054
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>23 015 386</u>	<u>14 080 054</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 185 000	11 305 332
Medlemmarnas inre fond	Not 16	2 179 752	2 231 366
Leverantörsskulder		1 200 895	401 240
Aktuell skatteskuld	Not 17	17 117	23 496
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 507	20 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 399 456	1 511 558
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 987 727</u>	<u>15 493 863</u>
Summa skulder		<u>29 003 113</u>	<u>29 573 917</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>50 121 441</u>	<u>50 375 782</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	998 297	1 319 446
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 623 293	1 557 184
	<u>2 621 591</u>	<u>2 876 630</u>
Erhållen ränta	5 664	2 617
Erlagd ränta	-668 865	-468 186
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 958 390</u>	<u>2 411 061</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-219 583	202 776
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	595 562	-200 834
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 334 369	2 413 003
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 024 984	-1 389 997
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 024 984	-1 389 997
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 185 000	-1 163 750
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 185 000	-1 163 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	124 385	-140 744
Likvida medel vid årets början	3 344 178	3 484 923
Likvida medel vid årets slut	<u>3 468 563</u>	<u>3 344 178</u>
	124 385	-140 744

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 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	35 578 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 *	9 056 916	8 708 580
Hysesintäkt garage och bilplatser	505 625	508 950
Hysesintäkt övrigt	32 125	33 725
Konsumtionsavgift el	344 407	380 507
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	304 200	304 200
Avsatt till inre fond	-199 992	-249 994
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 806	1 612
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	16 857	25 081
Övriga fakturerade kostnader	1 150	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	-6	-95
	10 068 088	9 712 567
* I årsavgiften ingår värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	31 497	0
	31 497	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-821 808	-830 041
El	-805 322	-764 637
Uppvärmning	-1 492 356	-1 232 292
Vatten	-483 311	-430 045
Renhållning	-468 379	-441 597
TV, bredband, iptelefoni	-505 579	-505 949
Obligatoriska besiktningar	-46 544	0
Serviceavtal	-119 436	-50 654
Hissar serviceavtal & besiktning	-63 435	-63 208
Förvaltningskostnader	-1 078 011	-1 031 099
Försäkringar	-174 361	-196 199
Fastighetsskatt	-260 030	-260 030
Övriga driftskostnader	-58 875	-50 691
	-6 377 448	-5 856 443
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-74 450	0
Underhåll tvättstuga	-73 600	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-73 324	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-82 503
Underhåll mark och utemiljö	-197 120	-188 324
	-418 494	-270 827
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 375	-20 250
Övriga förvaltningskostnader	-442 308	-438 304
Kostnader överlåtelse och panter	-15 673	-25 783
Föreningsverksamhet	-15 821	-1 908
Kontorsutrustning och -material	-2 843	-237
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-371	0
Konsulter	0	-24 751
Förbrukningsinventarier	-8 061	-14 236
Medlemsavgifter HSB	-58 700	-58 700
	-563 153	-584 168

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-85 400	-86 100
Övriga arvoden	-8 000	-8 000
Revisionsarvode	-6 000	-6 100
Sociala avgifter	-18 660	-24 298
Utbildning	-840	0
	-118 900	-124 498

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 618 776	-1 552 667
Installationer och inventarier	-4 517	-4 517
	-1 623 293	-1 557 184

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 770 845	64 770 845
Årets investering byggnader - ventilation	2 479 088	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 187 981	2 187 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 437 914	66 958 826

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 741 692	-20 189 025
Årets avskrivningar byggnader	-1 618 776	-1 552 667
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 360 468	-21 741 692

Utgående redovisat värde

46 077 446 45 217 134

Redovisade värden byggnader

43 889 465 43 029 153

Redovisade värden mark

2 187 981 2 187 981

Fastighetsbeteckning: KRISTINEBERG 6:2 mfl

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	63 000 000	14 600 000	77 600 000	77 600 000
Lokaler		1 555 000	1 168 000	2 723 000	2 723 000
		64 555 000	15 768 000	80 323 000	80 323 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 173 000	52 173 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	52 173 000	52 173 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	144 769	144 769
Utgående anskaffningsvärden	144 769	144 769
Ingående avskrivningar	-136 864	-132 346
Årets avskrivningar	-4 517	-4 517
Utgående avskrivningar	-141 381	-136 864
Utgående redovisat värde	3 388	7 905

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 454 104	64 107
Årets Investering	1 024 984	1 389 997
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 479 088	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 454 104

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	124 435	111 620
Övriga kortfristiga fordringar	2 607	5 717
	127 042	117 337

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	207 780	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	126 116	126 116
Förutbetald HSB	97 797	93 545
Förutbetald fastighetsskötsel	0	2 576
Förutbetald HomeSolution	13 309	13 309
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	445 002	235 546

Not 14 BANK

SBAB	16 628	514 671
Handelsbanken	1 222 273	1 226 923
	1 238 901	1 741 593

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,05%	2027-03-01	8 415 000	0
Stadshypotek	4,76%	2026-03-01	9 231 582	1 185 000
Stadshypotek	1,46%	2025-03-01	6 553 804	0
			24 200 386	1 185 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

23 015 386

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 185 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 185 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 740 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

18 275 386

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	2 231 366	2 279 144
Avsättning	199 992	249 994
Uttag	-251 606	-297 772
	2 179 752	2 231 366

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	17 117	23 496
	17 117	23 496

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

5 507

20 871

5 507**20 871****Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

52 000

39 000

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

345 966

320 997

Upplupna räntekostnader

54 082

35 448

Upplupen revision

20 000

19 000

Upplupen HSB

66 705

254 594

Förutbetalda årsavgifter och hyror

860 104

822 845

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

599

19 674

1 399 456**1 511 558****Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Eva Risén.....
Karin Svensson.....
Kjell Lindberg.....
Margareta Jansson.....
Margareta Lindberg.....
Marina Höglund.....
Mikael Sundberg.....
Roland Johansson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Jennie BergBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Kristineberg I Hudiksvall, org.nr. 716413-3808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Kristineberg I Hudiksvall 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. Risker 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 HSBs Brf Kristineberg i Hudiksvall 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 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jennie Berg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KJELL LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:41:52



MARGARETA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:06:28



MARGARETA LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:39:27



MIKAEL SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 21:25:47



ROLAND JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:40:04



MARINA HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:36:14



KARIN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:38:36



EVA RISÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:38:03



JENNIE CHRISTIN BERG GARDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:06:05



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:27:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JENNIE CHRISTIN BERG GARDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:08:23



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:31:02





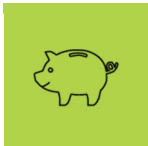
STYRELSEN FÖR HSB BRF KRISTINEBERG

Org. nr: 716413-3808

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 172 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 9711 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.	
---	---	---	--	--

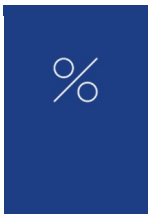
Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	Skuldsättning 1761 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 2,7 %	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 202 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 747 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.

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.