



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Västra Tullen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Västra Tullen med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2366 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vinkeln 16		1947
Vinkeln 18		1947

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
33	p-platser	0
10	lokaler (hyresrätt)	399
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3519
Totalt 109 objekt		3918

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 27 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Föreningen har ett avtalsservitut med HSB brf Vinkeln (org.nr: 789200-2937). Föreningarna har genom fastigheternas speciella orientering gemensamma resurser avseende fjärrvärme och vatten samt kostnader för rep- och underhåll av dessa anläggningar. Dessa resurser har fördelats enligt principen 77/23 historiskt. Gemensamma, framtida identifierade resurser och kostnader skall fördelas enligt principen 77,7% brf Västra Tullen och 22,3% brf Vinkeln.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Mackia Thunström	Ordförande		
Carin Lovén	Ledamot		
Jörgen Persson	Ledamot utsedd av HSB		
Anna-Lena Persson	Ledamot		
Niklas Borgh	Ledamot		
Patric Tillbom	Ledamot		
Fredrik Stridh	Suppleant		2023-06-14
Fanny Lundin	Suppleant	2023-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Borgh, Patrik Tillbom och Erik Thunström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Mackia Thunström, Carin Lovén, Anna-Lena Persson och Jörgen Persson.

Revisorer har varit: Linda Jansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Märith Thunström och Helena Thörneby, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. Stämman tog första beslut om nya stadgar, andra beslut kommer att tas på årsstämman 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2023-05-11, varvid planen uppdaterades.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Den 1 jan-2023 trädde en lag om otillåtna förändringar i bostadsrätten i kraft. Därför har en nollägestilslysn skett av samtliga bostadsrätter i föreningen 5-6 dec. Besiktning av våra tak har gjorts. Infört digitala lås till vindar och källare. Tre förråd (som tidigare har använts som torkrum) har hyrts ut till de boende.
2022	Under år 2022 har relining utförts på utgående stammarna i alla 3 fastigheter. Tvättstugan på Dalgatan 2 har uppgraderats. Bastun på Storgatan 67 har uppgraderats. Styrelsen har renoverat föreningslokalen på Storgatan 67. Styrelsen beslutar att rätt temperatur i lägenheterna är 22 grader. Uppgradering av regleringsutrustningen på undercentralen har genomförts, samt inomhusgivare har installerats i ett antal lägenheter för att kunna ha rätt temperatur enligt styrelsebeslutet på 22 grader. Studerat införande av elbilsaddning. Planerar införande av kameraövervakning av våra cykelförråd. Inlett arbetet med åtgärder för att försvåra inbrott i våra förråd. Med tanke på rådande omständigheter beroende på pandemin Corona/Covid-19 har inga aktiviteter med samlingar med medlemmar hållits. Vilket gjort att inga aktiviteter med fritids- och studieaktiviteter har hållits. Ökat andel räntebärande placering för vårt kapital. Beslutat om oförändrad avgift för 2023, som är sjunde året utan höjning.
2021	Nya cykelställ har satts upp på Storgatan 67 utomhus och i källaren. Lokal 9004 innertak installerat i lokalen, Nytt trinettkök, nytt golv. Relining av stammarna i källarna i alla husen startade 2021. OVK-besiktning är godkänd.
2020	Styrelsen beslutar att rökförbud ska råda i föreningens gemensamma utrymmen. Sladdlampor har satts upp på vindarna på Storgatan 63, samt pulversprinklers. Två branddörrar har satts in i trapphuset på Storgatan 63. Ett av de fd. torkrummen på Storgatan 67B, som inte längre används till detta har iordningsställt till ett övernattningsrum. Detta är till för att boende (medlem) ska kunna utnyttja vid behov. Regler för dess utnyttjande har skapats. Matta har satts upp på balkongtak på Storgatan 63 för att förhindra att duvorna utnyttjar taken, bygger bon på dem. Container till föreningen för att slänga grovsopor ställdes upp under några dagar under våren. Sopkärlen i sopheruset gjordes ren under våren. Takbesiktning gjordes, med rensning av hänggrännor och byte av pannor. Policy för parkeringsplatserna har tagits fram för föreningen. Sandfickan har flyttats bort från föreningens tomt.
2019	Föreningen har gjort en total renovering av trapphusen. Målning har skett av hela trapphuset, byte av armatur med rörelsesensor. Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar med tidningshållare, postboxar i ingången till trapphusen och tillval av titthål och dörrspärr som kunde beställas av den enskilde medlemmen. Samtliga lås har bytts ut i fastigheterna. Tvättstugan i Storgatan 67 har renoverats och samtlig utrustning har placerats i samma rum, målning av tvättstugan samt klinker på golv, byte av torkskåp och torktumlare (2 st torktumlare). Torkrummen på Storgatan 67 har stängt med hänsyn till detta. Ny cykelparkering har etablerats vid källaringången på baksidan av Dalgatan 2. Duvskydd har satts upp på hänggrännorna på baksidan av Storgatan 63. Pilar är målade i körbanan på innergården/parkeringen. Styrelsen har lämnat inöverklagande på närliggande fastighet, Brohuvudet 14 detaljplan för studentbostäder(ligger på andra sidan vägen ned mot Selångersån.) Och hur förlusten av det grönområdet påverkar föreningens medlemmar.
2018	I sopheruset har vi ändrat fördelningen av kärl för plast och kartong/ wellpapp till två kärl av varje, pga att återvinningen av plast har ökat. Ett stort antal cyklar som inte märkts upp har omhändertagits av föreningen både inom fastigheten och ute på gården. En ny plats för cyklar med cykelställ har gjorts iordning vid infarten mellan Dalgatan och Storgatan 63, vid källartrappan. För att förhindra att duvorna bygger bon på översta balkongernas tak, under fastigheternas tak, har skydd satts upp för detta. Belysningen kommer att bytas ut på vindarna till lysrör för att öka trygghet och säkerhet på vindarna. Garantibesiktning har utförts av fönster och balkongdörrsbytet. Styrelsen har slängt bort gamla saker som lämnats i gemensamma utrymmen i fastigheterna, som bla kan utgöra en brandfara. Företaget Cupola har anlåtits av styrelsen för att utföra obligatoriska SBA-besiktningar (systematiskt brandskyddsarbete). Genom detta får föreningen även tillgång till ett verktyg som ger översiktighet i detta arbete nu och framöver. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i lägenheterna under hösten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Återöppning av bastun som renoverats och nya möbler har inköpts. Översyn av värmesystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 14 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	311	399	229	428	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 635	3 967	4 133	4 270	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 047	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	275	282	277	263	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 039	1 007	1 007	1 007	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 098	1 115	1 082	1 072	0
Nettoomsättning, tkr	4 134	4 183	4 066	4 040	4 086
Resultat efter finansiella poster, tkr	518	671	145	570	910
Soliditet, %	38	34	30	31	29

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.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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	74 300	0	0	74 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	243 860	0	0	243 860
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 274 476	0	167 000	3 441 476
S:a bundet eget kapital, kr	3 592 636	0	167 000	3 759 636
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 337 129	670 944	-167 000	4 841 073
Årets resultat, kr	670 944	-670 944	517 702	517 702
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 008 073	0	350 702	5 358 775
S:a eget kapital, kr	8 600 709	0	517 702	9 118 411

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 167 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 008 073
Årets resultat, kr	517 702
Reservation till underhållsfond, kr	-167 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 358 775

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 358 775
------------------------------------	------------------

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	4 134 179	4 182 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 834	187 714
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 300 013	4 370 426
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 571 287	-2 260 022
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-236 875
Övriga externa kostnader	Not 6	-343 429	-312 993
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-83 780	-76 697
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-700 185	-657 310
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 698 681	-3 543 897
RÖRELSERESULTAT		601 332	826 529
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		100 932	16 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 562	-172 509
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-83 630	-155 585
ÅRETS RESULTAT		517 702	670 944

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	19 963 132	20 534 169
Inventarier och installationer	Not 10	127 759	139 644
Summa materiella anläggningstillgångar		20 090 892	20 673 813
Summa anläggningstillgångar		20 090 892	20 673 813
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 800	0
Kundfordringar		1 279	0
Avräkningskonto HSB		880 135	674 782
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	205 976	200 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	343 463	247 499
Summa kortfristiga fordringar		1 437 653	1 122 284
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	2 751 167	817 227
Summa kassa och bank		2 751 167	817 227
Summa omsättningstillgångar		4 188 820	4 439 512
SUMMA TILLGÅNGAR		24 279 712	25 113 324

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 300	74 300
Upplåtelseavgifter		243 860	243 860
Fond för yttre underhåll		3 441 476	3 274 476
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 759 636</u>	<u>3 592 636</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 841 073	4 337 129
Årets resultat		517 702	670 944
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 358 775</u>	<u>5 008 073</u>
Summa eget kapital		<u>9 118 411</u>	<u>8 600 708</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 012 680	12 242 202
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 012 680</u>	<u>12 242 202</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 229 522	3 300 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	82 476	85 476
Leverantörsskulder		279 800	160 785
Aktuell skatteskuld	Not 17	9 798	7 279
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	27 235	1 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	519 790	715 515
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>9 148 621</u>	<u>4 270 414</u>
Summa skulder		<u>15 161 301</u>	<u>16 512 616</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 279 712</u>	<u>25 113 324</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	601 332	826 529
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	700 185	657 310
	<u>1 301 517</u>	<u>1 483 839</u>
Erhållen ränta	100 932	16 924
Erlagd ränta	-190 488	-173 374
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 211 961</u>	<u>1 327 390</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-110 015	3 804
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-45 389	-1 580 449
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 056 557</u>	<u>-249 255</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-117 264	-433 501
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-117 264</u>	<u>-433 501</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 300 000	-650 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 300 000</u>	<u>-650 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-360 707</u>	<u>-1 332 756</u>
Likvida medel vid årets början	3 992 009	5 324 765
Likvida medel vid årets slut	<u>3 631 303</u>	<u>3 992 009</u>
	<u>-360 707</u>	<u>-1 332 756</u>

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 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	15 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 2 215 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företags likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 543 000	3 543 000
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-31
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-15
Hysesintäkt lokaler	291 804	267 915
Hysesintäkt garage och bilplatser	95 035	93 835
Hysesintäkt övrigt	16 283	12 401
Konsumtionsavgift el	139 492	152 804
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 740	1 740
Övriga intäkter i verksamheten	4 500	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	17 783	5 403
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 950	22 637
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 592	83 023
	4 134 179	4 182 712
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Brf Vinkeln fjärrvärme	139 222	123 264
Brf Vinkeln vatten	15 487	16 379
Brf Vinkeln värmeavgäld	6 767	6 406
Brf Vinkeln UC	0	14 834
Ersättning soprenhållning	4 358	2 183
Mervärdeskatt	0	24 648
	165 834	187 714
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-346 597	-315 976
El	-247 313	-217 551
Uppvärmning	-735 953 *	-651 607
Vatten	-248 707 **	-236 835
Renhållning	-81 137	-69 831
TV, bredband, iptelefoni	-121 921	-116 327
Obligatoriska besiktningar	-6 929	-1 310
Serviceavtal	-36 915	-27 266
Förvaltningskostnader	-440 483	-406 560
Försäkringar	-73 235	-56 134
Fastighetsskatt	-122 394	-117 774
Övriga driftskostnader	-109 702	-42 851
	-2 571 287	-2 260 022
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övernattningsrum	0	-31 125
Undercentral	0	-45 580
Tvätt- och torkutrustning	0	-160 170
	0	-236 875

*Varav 596 731 kr (528 343 kr fg år) avser Västra Tullen, resterade belopp avser vidarefakturerering brf Vinkeln.

**Varav 233 220 kr (220 456 kr fg år) avser Västra Tullen, resterade belopp avser vidarefakturerering brf Vinkeln.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 789	-12 333
Övriga förvaltningskostnader	-271 835	-239 443
Kostnader överlåtelse och panter	-13 871	-17 209
Föreningsverksamhet	-80	-1 500
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 413	7
Konsulter	-6 641	-11 472
Förbrukningsinventarier	0	-3 200
Medlemsavgifter HSB	-27 800	-27 800
Kundförluster m m	0	-43
	-343 429	-312 993
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-59 750	-54 360
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-20 030	-18 337
	-83 780	-76 697
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-684 125	-641 251
Markanläggningar	-4 175	-4 175
Installationer och inventarier	-11 885	-11 885
	-700 185	-657 310

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 115 893	30 287 644			
Årets investering byggnader, avser offlinelås förråd och cykelförråd	117 264	0			
Årets investering byggnader, avser relining	0	1 828 249			
Ingående anskaffningsvärde mark	99 050	99 050			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	275 424	275 424			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 607 631	32 490 367			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-11 684 950	-11 043 699			
Årets avskrivningar byggnader	-684 125	-641 251			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-271 249	-267 074			
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 175	-4 175			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 644 499	-11 956 199			
Utgående redovisat värde	19 963 132	20 534 169			
Redovisade värden byggnader	19 864 082	20 430 944			
Redovisade värden mark	99 050	99 050			
Redovisade värden markanläggningar	0	4 175			
Fastighetsbeteckning: Vinkeln 16 & 18					
Taxeringsvärde	Värdeår 1979	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		30 000 000	10 400 000	40 400 000	40 400 000
Lokaler		1 377 000	375 000	1 752 000	1 752 000
		31 377 000	10 775 000	42 152 000	42 152 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				26 856 000	26 856 000
Summa ställda säkerheter				26 856 000	26 856 000
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	216 766	216 766			
Utgående anskaffningsvärden	216 766	216 766			
Ingående avskrivningar	-77 122	-65 237			
Årets avskrivningar	-11 885	-11 885			
Utgående avskrivningar	-89 007	-77 122			
Utgående redovisat värde	127 759	139 644			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	205 976	150 148			
Övriga kortfristiga fordringar	0	49 856			
	205 976	200 004			

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	85 343	73 235
Förutbetald Nomor	15 398	15 358
Förutbetald kabel-TV och bredband	26 986	27 207
Förutbetald HSB avtal	156 365	78 110
Slutreglering brf Vinkeln: värmecentral, fjärrvärme, vatten	55 321	52 880
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 050	709
	343 463	247 499

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB placeringskonto	3,15%	2023-12-21	0	2 500 000
			0	2 500 000

Not 14 BANK

SBAB sparkonto	2 751 167	817 227
	2 751 167	817 227

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,11%	2024-09-25	5 829 522	200 000
Swedbank	1,13%	2029-01-25	5 037 680	200 000
Swedbank	4,66%	2024-03-28	2 000 000	0
Swedbank	1,15%	2025-09-25	1 375 000	200 000
			14 242 202	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 012 680**

Nästa års amortering av långfristig skuld 400 000
Lån som ska konverteras inom ett år 7 829 522
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 229 522**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 242 202

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	85 476	87 335
Uttag	-3 000	-1 859
	82 476	85 476

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	9 798	7 169
Slutskatteskuld föregående år	0	110
	9 798	7 279

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	25 770	0
Personalens källskatt	0	600
Arbetsgivaravgifter	0	628
Avtalsplacerade betalningar	1 465	130
	27 235	1 358

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	0	9 063
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	168 551	206 194
Upplupna räntekostnader	20 930	26 856
Upplupen revision	13 100	12 000
Upplupet rep- och underhåll	0	137 215
Förutbetalda årsavgifter och hyror	317 209	317 460
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 727
	519 790	715 515

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna-Lena Persson.....
Carin Lovén.....
Erik Mackia Thunström.....
Jörgen Persson.....
Niklas Borgh.....
Patric Tillbom

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

.....
Linda Jansson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Västra Tullen , org.nr. 789200-2366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Västra Tullen 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 beroende 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 HSBs brf Västra Tullen 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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

Linda Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ERIK MACKIA THUNSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 17:22:59



CARIN LOVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 17:23:26



JÖRGEN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 17:22:57



PATRIC TILLBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 17:22:54



ANNA-LENA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 17:22:47



NIKLAS BORGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 17:22:36



LINDA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 17:27:25



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 08:17:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LINDA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 17:27:53



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 08:13:00



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.