



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Champinjonen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Champinjonen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716414-1645 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granlo 3:341	1987-05-25	1988

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
147	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 838
83	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	63
84	garageplatser	1 260
Totalt 316 objekt		14 161

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 40 st 2 rok, 43 st 3 rok, 27 st 3.5 rok, 19 st 4 rok, 6 st 4.5 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Raymond Lövgren	Ordförande
Peter Bengtsson	HSB Ledamot
Christina Larsson	Ledamot
Åsa Eriksson	Ledamot
Mattias Jonsson Hammarstedt	Ledamot
Kim Andersson Blomqvist	Ledamot
Christian Sjödin	Ledamot
Christina Ware	Ledamot
Lukas Wiese	Ledamot
Henrik Bufvers	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christina Larsson, Mattias Jonsson Hammarstedt, Christina Ware och Lukas Wiese.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åsa Eriksson, Raymond Lövgren, Peter Bengtsson och Kim Andersson Blomqvist.

Revisorer har varit Åke Nyberg med Gunnar Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Tommy Sandqvist (sammankallande), Ida Blad och Erik Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08]. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-02, varvid planen uppdaterades.

Föreningen har genomfört flera viktiga åtgärder för att förbättra våra bostäder. Vi har bytt ut alla lägenhetsdörrar i punkthusen, inklusive postboxar och tidningshållare. Dessutom har vi ersatt alla ventilationsaggregat på gård 4. Vi har också renoverat pergolan vid stora lekparken och arbetar nu med att skapa fler grill- och samlingsplatser.

Föreningen har gjort följande större åtgärder senaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2019	Byte av ytterdörrar på radhuslägenheterna Målning av fasad samt utbyte av dålig fasad
2020	Renovering av ytermiljö och upprepning av skogspartier Ommålning av kvartershuset och renovering av trallen på baksidan
2021	Utemiljö vid gård 4 Samlingslokalen samt bastu uppfrysning Åtgärder av ventilation vid gård 2 Skyddsrum besiktning Översyn av trapphus
2022	Panelbyte och målning av garage
2023	Byte av alla fläktaggregat på gård 4 Alla dörrar är bytta i punkthus samt loftgångar samt nya postboxar Översyn av stuprör och hängrännor

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

Årtal	Ändamål
2024	Reparation och omläggning av asfaltsytor Byte av fläktaggregat och värmeväxlare Entrepertier - byte
2025	Asfalt på körbara ytor Skärmtak
2026	OVK besiktning Byte takpannor
2027/2028	Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 190 och under året har det tillkommit 25 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 195.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	223	278	247	234	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 117	3 239	3 342	3 464	3 585
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 438	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	169	159	158	148	0
Årsavgifter, kr/kvm	863	854	850	846	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	814	806	797	795	0
Nettoomsättning, tkr	11 529	11 412	11 281	11 257	11 266
Resultat efter finansiella poster, tkr	687	1 754	-292	919	2 353
Soliditet, %	42	24	26	26	24

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.

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.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 196 014	0	0	5 196 014
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 919 087	0	397 091	8 316 178
S:a bundet eget kapital, kr	13 115 101	0	397 091	13 512 192
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 847 520	15 479 963	-397 091	19 930 392
Årets resultat, kr	15 479 963	-15 479 963	687 306	687 306
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 327 483	0	290 215	20 617 698
S:a eget kapital, kr	33 442 584	0	687 306	34 129 890

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 441 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 909 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	20 327 482
Årets resultat, kr	687 306
Reservation till underhållsfond, kr	-441 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 909
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 617 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	20 617 697

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	11 529 326	11 412 349
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 529 326	11 412 349
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 649 431	-5 403 643
Underhåll enligt plan	Not 4	-43 909	-107 382
Övriga externa kostnader	Not 5	-610 336	-623 566
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-143 919	-197 543
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7, 21	-2 430 439	11 361 151
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-30 131
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 878 034	4 998 887
RÖRELSERESULTAT		1 651 292	16 411 236
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		129 678	35 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 092 824	-966 111
Övriga finansiella poster	Not 9	-840	-540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-963 986	-931 274
ÅRETS RESULTAT		687 306	15 479 963

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	72 828 924	72 915 769
Inventarier och installationer	Not 11	93 765	102 355
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	1 128 707
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		72 922 689	74 146 831
Summa anläggningstillgångar		72 922 689	74 146 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 361	175
Avräkningskonto HSB		2 264 054	2 067 832
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	181 211	166 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	823 636	733 123
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 270 263	2 967 818
Summa omsättningstillgångar		8 152 712	7 725 044
SUMMA TILLGÅNGAR		81 075 402	81 871 875
Kassa och bank			
Bank	Not 15	4 882 450	4 757 226
<i>Summa kassa och bank</i>		4 882 450	4 757 226

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 196 014	5 196 014
Fond för yttre underhåll		8 316 178	7 919 087
Summa bundet eget kapital		13 512 192	13 115 101
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 930 392	4 847 520
Årets resultat		687 306	15 479 961
Summa fritt eget kapital		20 617 698	20 327 480
Summa eget kapital		34 129 890	33 442 581
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	17 040 000	31 907 602
Summa långfristiga skulder		17 040 000	31 907 602
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		27 100 602	13 953 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	567 314	489 737
Leverantörsskulder		777 929	623 830
Aktuell skatteskuld	Not 18	20 854	10 564
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	25 468	14 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 413 345	1 429 964
Summa kortfristiga skulder		29 905 512	16 521 689
Summa skulder		46 945 512	48 429 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 075 402	81 871 873

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 651 292	16 411 236
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 430 439	1 701 307
Återföring av nedskrivning	0	-13 062 458
	<u>4 081 731</u>	<u>5 050 085</u>
Erhållen ränta	129 678	35 377
Erlagd ränta	-1 123 580	-923 639
Övriga poster	-840	-540
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 086 989</u>	<u>4 161 283</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-106 222	-58 381
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	266 977	-198 471
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 247 743</u>	<u>3 904 430</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 206 297	-2 438 833
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 206 297</u>	<u>-2 438 833</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 720 000	-1 470 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 720 000</u>	<u>-1 470 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	321 446	-4 403
Likvida medel vid årets början	6 825 058	6 829 460
Likvida medel vid årets slut	<u>7 146 504</u>	<u>6 825 058</u>
	321 446	-4 403

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	30 736 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 *	11 073 216	10 963 496
	Hysesintäkt garage och bilplatser	491 700	488 700
	Hysesintäkt övrigt	22 300	28 325
	Avsatt till inre fond	-99 996	-99 996
	Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	30 291	18 565
	Övriga fakturerade kostnader	337	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar	11 478	13 259
		11 529 326	11 412 349
	* I årsavgiften ingår el, vatten, värme och TV/bredband		
Not 3	DRIFTSKOSTNADER		
	Reparationer	-1 734 029	-909 774
	El	-380 184	-318 729
	Uppvärmning	-1 353 487	-1 269 397
	Vatten	-664 330	-657 494
	Renhållning	-273 248	-339 174
	TV, bredband, iptelefoni	-275 808	-275 611
	Obligatoriska besiktningar	-5 373	-44 590
	Serviceavtal	-86 068	-22 390
	Hissar serviceavtal & besiktning	-20 631	-18 080
	Förvaltningskostnader	-1 102 949	-840 029
	Försäkringar	-398 167	-350 114
	Fastighetsskatt	-262 623	-252 333
	Övriga driftskostnader	-92 537	-105 927
		-6 649 431	-5 403 643
Not 4	UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
	Underhåll bostäder	-43 909	0
	Underhåll tvättstuga	0	-49 257
	Underhåll hiss	0	-58 125
		-43 909	-107 382
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	Extern revisionsarvode	-29 375	-18 250
	Övriga förvaltningskostnader	-444 422	-444 121
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 237	-20 910
	Föreningsverksamhet	-6 336	-21 666
	Kontorsutrustning och -material	-2 444	-24 424
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 689	-4 324
	Konsulter	-4 760	-31 213
	Förbrukningsinventarier	-26 274	-6 820
	Medlemsavgifter HSB	-51 800	-51 800
	Kundförluster m m	0	-38
		-610 336	-623 566

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-120 437	-148 226
	Övriga arvoden	18 000	0
	Revisionsarvode	-4 830	-4 830
	Sociala avgifter	-36 652	-44 487
		-143 919	-197 543
Not 7, 21	AVSKRIVNINGAR		
	Byggnader	-2 412 797	-1 646 354
	Åteföring av nedskrivning byggnader	0	13 062 458
	Markanläggningar	-9 053	-46 364
	Installationer och inventarier	-8 589	-8 589
		-2 430 439	11 361 151
Not 8	ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-30 131
		0	-30 131
Not 9	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
	Aviavgifter	-840	-540
		-840	-540

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 652 365	106 458 919
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-113 340
Årets investering byggnader - vent	1 318 433	0
Årets investering byggnader - panelbyte/målning	0	1 306 786
Årets investering byggnader - lgh dörrar	1 016 571	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 110 000	2 110 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 314 371	1 314 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 411 740	111 076 737

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-37 390 747	-30 890 061
Omklassificering mm	0	-4 937 542
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	83 209
Årets avskrivningar byggnader	-2 412 797	-1 646 352
Ingående avskrivningar markanläggningar	-770 220	-723 856
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 053	-46 364
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 582 816	-38 160 966

Nedskrivning byggnader	0	-18 000 000
Återförda nedskrivningar	0	13 062 458
Omklassificering mm	0	4 937 542
Utgående nedskrivningar	0	0

Utgående redovisat värde

72 828 924

72 915 770

Redovisade värden byggnader	70 183 825	68 954 832
Redovisade värden mark	2 110 000	2 110 000
Redovisade värden markanläggningar	535 099	544 152

Fastighetsbeteckning: GRANLO 3:341

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	73 000 000	13 400 000	86 400 000	86 400 000
Lokaler		1 443 000	1 461 000	2 904 000	2 904 000
		74 443 000	14 861 000	89 304 000	89 304 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	94 847 000	94 847 000
varav i eget förvar	27 783 000	27 783 000
Summa ställda säkerheter	67 064 000	67 064 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	312 871	312 871
Utgående anskaffningsvärden	312 871	312 871
Ingående avskrivningar	-210 516	-201 927
Årets avskrivningar	-8 589	-8 589
Utgående avskrivningar	-219 106	-210 516
Utgående redovisat värde	93 765	102 355

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 128 707	9 000
Årets Investering	189 726	1 119 707
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 318 433	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 128 707

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	181 211	166 688
	181 211	166 688

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	479 783	398 167
Förutbetalad kabel-TV och bredband	68 987	69 026
Förutbetalad HSB	257 794	249 355
Förutbetalad Byggbeslag	17 072	16 575
	823 636	733 123

Not 15 BANK

SBAB	4 802 153	4 678 100
Swedbank	80 297	79 126
	4 882 450	4 757 225

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,70%	2024-06-01	4 257 602	120 000
Stadshypotek		2,61%	2027-07-30	9 000 000	160 000
Swedbank		1,41%	2029-05-25	8 400 000	200 000
Swedbank		5,60%	2024-01-28	1 983 000	1 000 000
Swedbank		4,85%	2024-06-28	10 250 000	120 000
Swedbank		2,17%	2024-06-19	10 250 000	120 000
				44 140 602	1 720 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 040 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 360 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 26 740 602
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **27 100 602**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 880 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 35 540 602
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	489 737	407 059
Avsättning	99 996	99 996
Uttag	-22 420	-17 318
	567 314	489 737

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	20 854	10 564
	20 854	10 564

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

25 468

14 594

25 468**14 594****Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

0

67 200

Upplupen HSB

11 081

0

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

245 246

239 901

Upplupna räntekostnader

75 234

105 990

Upplupen revision

25 000

19 000

Upplupen fastighetsförvaltning

48 392

54 886

Förutbetalda årsavgifter och hyror

1 007 747

942 730

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

645

257

1 413 345**1 429 964****Not 21 EXCEPTIONELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Under 2022 har återföring av nedskrivning byggnader gjorts med 18 000 tkr, vilket haft en positiv resultatpåverkan med 13 062 tkr.

Not 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Christian Sjödin

Christina Larsson

Christina Ware

Kim Andersson Blomqvist

Lukas Wiese

Mattias Jonsson Hammarstedt

Peter Bengtsson

Raymond Lövgren

Åsa Eriksson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Åke Nyberg

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Champinjonen i Sundsvall, org.nr. 716414-1645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Champinjonen i Sundsvall för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller,



om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Nyberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

RAYMOND LÖVGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 21:34:05



KIM ANDERSSON BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:20:56



ÅSA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 10:30:03



LUKAS WIESE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:41:25



CHRISTIAN SJÖDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 11:14:53



MATTIAS JONSSON

HAMMARSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 20:27:56



PETER BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:33:55



CHRISTINA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 18:06:59



CHRISTINA WARE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:53:20



ÅKE NYBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 18:19:58



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 13:56:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ÅKE NYBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 18:21:11



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 13:55:55



HSB – där möjligheterna bor



STYRELSEN FÖR HSB Brf Champinjonen

Org. nr: 716414-1645

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 223 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 11856 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 3117 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	Räntekänslighet 4 %	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 169 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 863 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.