



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Mejslaren i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Mejslaren i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-1322 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-05.

### Föreningen äger och förvaltar

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

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Mejslaren 3 | 1942-01-01    | 1943                 |

#### 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 <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 60                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 880                    |
| 20                       | garageplatser                         | 0                        |
| 33                       | p-platser                             | 0                        |
| 4                        | lokaler                               | 240                      |
| <b>Totalt 117 objekt</b> |                                       | <b>3 120</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 2 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       |
|-------------------|------------|
| Lars-Olov Lind    | Ordförande |
| Carl-Ivar Modigh  | Ledamot    |
| Roger Holmström   | Ledamot    |
| Per Bergström     | Ledamot    |
| Yvonne Juhlin     | Ledamot    |
| Helen Berglund    | Ledamot    |
| Mattias Högman    | Ledamot    |
| Mikael Samuelsson | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Olov Lind, Helen Berglund och Roger Holmström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carl-Ivar Modigh, Per Bergström, Lars-Olov Lind och Mikael Samuelsson.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Pirjo Toivanen (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Första beslut om byte av stadgar antogs.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,5%.

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 2023-06-21, varvid planen uppdaterades.

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

| Årtal | Ändamål  |
|-------|--|
| 2018  | Radonkontroll. Rustat uthyrningsrummet. Monterat snörasskydd   |
| 2019  | Rustat föreningslokal  |
| 2020  | Målning vid balkonger och altaner. Ny styrenhet för värme/va. Nytt bastuaggregat                           |
| 2021  | Fönsterbyte. Nytt låssystem. Målning av staket och källarnedgångar.  |
| 2022  | Dränering av husgrund 48 E pga fuktskada. Avloppskontroll i samtliga fastigheter. Reparation av skorstenar |
| 2023  | Nytt sopsorteringsystem infört. 2-årsbesiktning av fönster och balkongdörrar utförd.                       |
| 2023  | Besiktning av balkong och altaninfästningar utförd   |

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

| Årtal     | Ändamål  |
|-----------|--|
| 2023-24   | Färdigställande av lägenhetsventilation        |
| 2023-25   | Fasadarbeten fördelas över tid.                |
| 2024-2026 | Byte entredörrar planeras                      |
| 2024-25   | Yttertak hus 48 besiktigas inför planerat byte |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 204   | 114   | 215   | 264   | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 736 | 3 887 | 4 038 | 2 954 | 0    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 047 | 0     | 0     | 0     | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 5     | 5     | 4     | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 254   | 229   | 229   | 214   | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 933   | 884   | 867   | 867   | 0    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90    | 0     | 0     | 0     | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 952   | 903   | 875   | 887   | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 969 | 2 818 | 2 731 | 2 764 | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 145   | -212  | -40   | 189   | 0    |
| Soliditet, %                           | 31    | 30    | 30    | 37    | 0    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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/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.

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNR 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 31 190                     | 0   | 0                         | 31 190                     |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 2 349 965                  | 0   | 72 768                    | 2 422 733                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 381 155</b>           | <b>0</b>  | <b>72 768</b>             | <b>2 453 923</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 3 408 116                  | -211 830  | -72 768                   | 3 123 518                  |
| Årets resultat, kr                    | -211 830                   | 211 830   | 144 754                   | 144 754                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>3 196 286</b>           | <b>0</b>  | <b>71 986</b>             | <b>3 268 272</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>5 577 441</b>           | <b>0</b>  | <b>144 754</b>            | <b>5 722 195</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 192.000 kr samt ianspråktagande skett med 119.232 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 | 3 196 286        |
| Årets resultat, kr                                  | 144 754          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -192 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 119 232          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 268 272</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>3 268 272</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

## RESULTATRÄKNING

|  |       | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--|-------|--|--|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |  |  |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 2 968 683                              | 2 818 346                              |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>2 968 683</b>                       | <b>2 818 346</b>                       |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |  |  |
| Driftskostnader  | Not 3 | -1 702 653                             | -1 888 262                             |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -119 232                               | -180 000                               |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -198 924                               | -201 133                               |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -226 905                               | -201 618                               |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -372 730                               | -388 505                               |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-2 620 444</b>                      | <b>-2 859 517</b>                      |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>348 238</b>                         | <b>-41 172</b>                         |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |  |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 21 147                                 | 4 927                                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -224 631                               | -175 585                               |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-203 484</b>                        | <b>-170 658</b>                        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>144 754</b>                         | <b>-211 830</b>                        |

## BALANSRÄKNING

|   |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 14 765 628               | 15 125 578               |
| Inventarier och installationer                | Not 9  | 11 715                   | 24 495                   |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>14 777 343</u>        | <u>15 150 073</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <u><b>14 777 343</b></u> | <u><b>15 150 073</b></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                          |                          |
| Hyses- och avgiftsfordringar                  |        | 0                        | 1 489                    |
| Avräkningskonto HSB                           |        | 2 644 540                | 2 554 359                |
| Övriga kortfristiga fordringar                | Not 10 | 10 807                   | 10 607                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 197 286                  | 183 298                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |        | <u>2 852 633</u>         | <u>2 749 753</u>         |
| <i>Kassa och bank</i>                         |        |                          |                          |
| Kassa   |        | 3 302                    | 3 302                    |
| Bank  | Not 12 | 740 633                  | 721 698                  |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |        | <u>743 935</u>           | <u>725 000</u>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <u><b>3 596 567</b></u>  | <u><b>3 474 752</b></u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <u><b>18 373 910</b></u> | <u><b>18 624 825</b></u> |



**BALANSRÄKNING**

|  |        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 31 190            | 31 190            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 422 733         | 2 349 965         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 453 923</b>  | <b>2 381 155</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 3 123 518         | 3 408 116         |
| Årets resultat                               |        | 144 754           | -211 830          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>3 268 273</b>  | <b>3 196 286</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>5 722 195</b>  | <b>5 577 441</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 8 460 526         | 8 806 770         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>8 460 526</b>  | <b>8 806 770</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 3 196 244         | 3 321 244         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 14 | 384 883           | 368 880           |
| Leverantörsskulder                           |        | 123 590           | 81 899            |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 15 | 21 925            | 21 925            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 16 | 3 071             | 3 071             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 461 476           | 443 596           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 191 189</b>  | <b>4 240 614</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>12 651 715</b> | <b>13 047 384</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>18 373 910</b> | <b>18 624 825</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 348 238                  | -41 172                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 372 730                  | 388 505                  |
|   | <u>720 968</u>           | <u>347 333</u>           |
| Erhållen ränta  | 21 147                   | 4 927                    |
| Erlagd ränta  | -216 208                 | -176 410                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>525 907</u>           | <u>175 850</u>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -12 699                  | -7 870                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 67 152                   | 56 163                   |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <u>580 360</u>           | <u>224 142</u>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -471 244                 | -471 244                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u>-471 244</u>          | <u>-471 244</u>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>109 116</b>           | <b>-247 102</b>          |
| Likvida medel vid årets början  | 3 279 358                | 3 526 460                |
| Likvida medel vid årets slut  | <u>3 388 474</u>         | <u>3 279 358</u>         |
|   | <b>109 116</b>           | <b>-247 102</b>          |

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: 00 - 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 | 10 701 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.

|  | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                                   |                   |                   |
| Årsavgifter bostäder*  | 2 686 320         | 2 546 640         |
| Hysesintäkt lokaler  | 5 600             | 4 800             |
| Hysesintäkt garage och bilplatser                              | 163 275           | 151 700           |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni                       | 146 160           | 146 160           |
| Avsatt till inre fond  | -46 130           | -46 130           |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                                    | 1 233             | 1 233             |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning                        | 9 851             | 10 139            |
| Övriga primära intäkter och ersättningar                       | 2 374             | 3 804             |
|  | <b>2 968 683</b>  | <b>2 818 346</b>  |
| * I årsavgifter ingår el, värme, vatten, kabel-tv och bredband |                   |                   |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                                   |                   |                   |
| Reparationer   | -194 710          | -473 359          |
| El   | -65 576           | -57 678           |
| Uppvärmning  | -502 090          | -454 872          |
| Vatten   | -224 165          | -201 038          |
| Renhållning  | -96 515           | -83 478           |
| TV, bredband, iptelefoni                                       | -164 402          | -151 722          |
| Serviceavtal   | -65 023           | -91 430           |
| Förvaltningskostnader  | -173 600          | -180 106          |
| Försäkringar   | -111 101          | -81 188           |
| Fastighetsskatt  | -78 960           | -78 960           |
| Övriga driftskostnader   | -26 512           | -34 430           |
|  | <b>-1 702 653</b> | <b>-1 888 262</b> |
| <b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>                             |                   |                   |
| Fläkt  | -39 288           | 0                 |
| Sopskåp  | -66 831           | 0                 |
| Övrigt   | -13 113           | 0                 |
| Skorstenar   | 0                 | -180 000          |
|  | <b>-119 232</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                          |                   |                   |
| Externt revisionsarvode  | -11 250           | -23 500           |
| Övriga förvaltningskostnader                                   | -131 855          | -127 132          |
| Kostnader överlåtelse och pant                                 | -8 926            | -11 088           |
| Kontorsutrustning och -material                                | -3 392            | -1 406            |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                  | -7 150            | -5 337            |
| Förbrukningsinventarier  | -10 351           | -6 670            |
| Medlemsavgifter HSB  | -26 000           | -26 000           |
|  | <b>-198 924</b>   | <b>-201 133</b>   |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>                     |                   |                   |
| Medelantal anställda   | 0                 | 0                 |
| Arvode till styrelsen  | -114 425          | -82 100           |
| Löner för anställda  | -4 050            | -4 050            |
| Vicevärdsarvode  | -60 000           | -70 000           |
| Sociala avgifter   | -48 430           | -45 468           |
|  | <b>-226 905</b>   | <b>-201 618</b>   |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                                     |                   |                   |
| Byggnader  | -359 950          | -372 840          |
| Installationer och inventarier                                 | -12 780           | -15 665           |
|  | <b>-372 730</b>   | <b>-388 505</b>   |

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 20 620 511        | 20 620 511        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 4 486 912         | 4 486 912         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>25 107 423</b> | <b>25 107 423</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                    |                   |
|--|--------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -9 981 845         | -9 609 006        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -359 950           | -372 840          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-10 341 796</b> | <b>-9 981 845</b> |

**Utgående redovisat värde**

14 765 628 15 125 578

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 10 278 716 | 10 638 666 |
| Redovisade värden mark      | 4 486 912  | 4 486 912  |

**Fastighetsbeteckning:**

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>      | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1978           | 20 000 000        | 5 400 000        | 25 400 000        | 25 400 000        |
| Lokaler               |                | 276 000           | 0                | 276 000           | 276 000           |
|                       |                | <b>20 276 000</b> | <b>5 400 000</b> | <b>25 676 000</b> | <b>25 676 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 18 830 000        | 18 830 000        |
| varav i eget förvar             | 2 385 000         | 2 385 000         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>16 445 000</b> | <b>16 445 000</b> |

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

|                             |         |         |
|-----------------------------|---------|---------|
| Ingående anskaffningsvärden | 300 614 | 300 614 |
| Utgående anskaffningsvärden | 300 614 | 300 614 |

|                        |          |          |
|------------------------|----------|----------|
| Ingående avskrivningar | -276 119 | -260 454 |
| Årets avskrivningar    | -12 780  | -15 665  |
| Utgående avskrivningar | -288 899 | -276 119 |

**Utgående redovisat värde**

11 715 24 495

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|             |               |               |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 10 807        | 10 607        |
|             | <b>10 807</b> | <b>10 607</b> |

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|            |                |                |
|------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 90 412         | 79 064         |
| HSB        | 18 426         | 17 564         |
| Övrigt     | 88 448         | 86 870         |
|            | <b>197 286</b> | <b>183 498</b> |

|                    | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 12 BANK</b> |                |                |
| SBAB               | 740 364        | 721 429        |
| Swedbank           | 269            | 269            |
|                    | <u>740 633</u> | <u>721 698</u> |

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Swedbank     |              | 3,76%     | 2028-01-25 | 2 850 000         | 100 000                 |
| Swedbank     |              | 1,30%     | 2024-11-25 | 2 825 000         | 100 000                 |
| Swedbank     |              | 1,25%     | 2025-03-25 | 2 606 770         | 121 244                 |
| Swedbank     |              | 1,40%     | 2026-04-24 | 3 375 000         | 150 000                 |
|              |              |           |            | <u>11 656 770</u> | <u>471 244</u>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 460 526**

Nästa års amortering av långfristig skuld 371 244

Lån som ska konverteras inom ett år 2 825 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 3 196 244

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,92%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 884 976

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 300 550

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 368 880        | 368 336        |
| Avsättning     | 46 130         | 46 130         |
| Uttag          | -30 127        | -45 587        |
|                | <u>384 883</u> | <u>368 880</u> |

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 21 925        | 21 925        |
|                             | <u>21 925</u> | <u>21 925</u> |

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                       |              |              |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Personalens källskatt | 1 500        | 1 500        |
| Arbetsgivaravgifter   | 1 571        | 1 571        |
|                       | <u>3 071</u> | <u>3 071</u> |

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Upplupna sociala avgifter                                  | 16 770         | 14 909         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 29 754         | 21 331         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 253 897        | 235 083        |
| Upplupet el, vatten, värme, renhållning                    | 90 680         | 98 448         |
| Upplupna arvoden   | 53 375         | 47 450         |
| Upplupna revisionsarvoden                                  | 17 000         | 26 375         |
|  | <b>461 476</b> | <b>443 596</b> |

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Carl-Ivar Modigh

.....  
Helen Berglund

.....  
Lars-Olov Lind

.....  
Mattias Högman

.....  
Mikael Samuelsson

.....  
Per Bergström

.....  
Roger Holmström

.....  
Yvonne Juhlin

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

Johanna Gustavsson  
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Mejslaren i Sandviken , org.nr. 785500-1322

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Mejslaren i Sandviken 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Brf Mejslaren i Sandviken 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Mejslaren i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS-OLOV LIND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:57:43



**HELEN BERGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:45:33



**YVONNE JUHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 21:32:25



**PER BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:40:32



**MIKAEL SAMUELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 21:41:47



**CARL-IVAR MODIGH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 12:18:16



**ROGER HOLMSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 23:06:19



**MATTIAS HÖGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:20:27



**JOHANNA GUSTAVSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:24:04



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 13:28:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Mejslaren i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHANNA GUSTAVSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:24:47



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 13:31:23



# 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.