



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vallaskogen i Östersund

Sparande 251 kr/kvm	Investeringsbehov 12 820 kr/kvm	Skuldsättning 2 338 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 162 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 719 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
251 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredsställande utifrån styrelsens erfarenhet från tidigare år och planerade åtgärder.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
12 820 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Den 50-åriga investerings- och underhållsplanen visar ett totalt behov av åtgärder till ett värde av ca 196 miljoner och avser framförallt tak, fönster, stammar och värmesystem.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 338 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har under året engångsamorterat ett lån med ca 6,6 miljoner. Amorteringen ca 1,6% årligen utifrån en bedömd låg skuldsättning.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en låg känslighet för ränteförändringar där styrelsen arbetar aktivt med olika bindningstider.

NYCKELTAL



Energikostnad
162 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningen energikostnad är under riktmärket och består till största del av fjärrvärmekostnad.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger fastigheten Valla Centrum 8, d v s ingen tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
719 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

I nyckeltalet för årsavgiften inräknas också bredbandsavgiften.

Årsavgiften höjdes fr o m 2024-01-01 med 5% p g a allmänna kostnadsökningar samt höjt ränteläge.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vallaskogen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-5653 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valla Centrum 8	1980-10-21	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. 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
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13740
107	garageplatser	1485
55	p-platser	0
1	kvartershus	92
Totalt 304 objekt		15317

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 68 st 3 rok, 40 st 4 rok, 1 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jörgen Wedmark	Ordförande
Kent Torbjörn Spängs	Ledamot
Pär Nyblom	Ledamot
Anna Lundmark	Ledamot
Angela Murén	Ledamot
Willy Runnzell	Ledamot, HSB Södra Norrland
Johan Rundgren	Ledamot
Fredrik Billskog	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Lundmark, Thorbjörn Spängs, Angela Murén och Fredrik Billskog.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jörgen Wedmark, Angela Murén, Willy Runnzell och Johan Rundgren.

Revisorer har varit: Evert Jönsson med Märta Rosell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Mattias Löfqvist (sammankallande), och Sofie Thalín, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-03. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Beslut nr 1 av 2 fattades enhälligt att anta HSB Normalstadgar 2023 för bostadsrättsföreningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

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. Senast uppdaterad 2023-09-20.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts enligt stadgar.

Föreningen har löst ett lån på ca 6,6 miljoner under året.

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

Årtal	Ändamål
2019	Fortsatt renovering balkonger. OVK-besiktning, föryngring av växter och träd i trädgården samt trädfällning. Renovering och målning av träpaneler hus 23-26. Målning och renovering av fönster i varmgarage. Utloppsventiler för avloppsventilation genomyttertak renoveras efter inventering. Nytt cykelställ mellan hus 19 och 20. Ny grill utanför servicelokalen. Påbörjat införande av nytt bokningssystem. Infört att samtliga lägenheter är garanterade en parkeringsplats.
2020	Driftsatt nytt boknings- och passersystem. Ny matningskabel till hus nr 13. Byte av låssystem. Påbörjat renovering/förbättringsåtgärder av samlingslokalen
2021	Ny tvättmaskin och torkskåp Renovering av samlingslokalen klar Bastu renoverad Överbyggnad källarentré hus nr 13 2 st laddplatser för elbilar utanför varmgaraget Service och uppdatering av övervakningsutrustningen i varmgaraget (det dyra leasingavtalet avslutat) Statusbesiktningar: tak, uc, ve och el somett led i uppdateringen av underhållsplanen Utdelning av brandvarnare och brandfilt
2022	Installation av fastighetsboxar i Kvarterslokalen Ny dusch i Kvarterslokalen Tätning av bjälklag/tak varmgarage
2023	Tätning av del av varmgaraget. Ny matningskabel. Injustering av ventilation. Läckagesökning värmesystemet. Ny fasad/entrébelysning. Besiktning av skyddsrummen.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024-2029	Värmekulvertar, målning samt utbyte fönster.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 196.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	251	282	325	349	302
Skuldsättning, kr/kvm	2 338	3 129	3 331	3 438	3 618
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 607	3 129	3 331	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	162	160	165	138	151
Årsavgifter, kr/kvm	719	688	688	688	688
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	705	751	751	761	751
Nettoomsättning, tkr	10 491	10 322	10 313	10 303	10 309
Resultat efter finansiella poster, tkr	717	2 331	2 232	2 064	1 096
Soliditet, %	34	30	45	51	52

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

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.

Bredbandsavgiften inkluderas i beräkningen av årsavgiften fr o m 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 932 500	0	0	1 932 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 306 087	0	-834 135	10 471 952
S:a bundet eget kapital, kr	13 238 587	0	-834 135	12 404 452
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 447 947	2 330 857	834 135	6 612 939
Årets resultat, kr	2 330 857	-2 330 857	716 896	716 896
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 778 804	0	1 551 031	7 329 835
S:a eget kapital, kr	19 017 391	0	716 896	19 734 287

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 955 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 789 135 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 778 804
Årets resultat, kr	716 896
Reservation till underhållsfond, kr	-955 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 789 135
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 329 835

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 329 835
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 490 984	10 321 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	309 086	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 800 070	10 321 793
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 624 789	-4 855 538
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 789 136	-112 661
Övriga externa kostnader	Not 6	-648 981	-833 029
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-178 954	-163 701
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 336 835	-1 434 507
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 578 694	-7 399 437
RÖRELSERESULTAT		1 221 376	2 922 357
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 220	723
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 700	-592 223
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-504 480	-591 500
ÅRETS RESULTAT		716 896	2 330 857

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	52 254 763	53 541 742
Inventarier och installationer	Not 10	258 931	308 787
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>52 513 693</u>	<u>53 850 528</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 513 693</u>	<u>53 850 528</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		332	6 572
Avräkningskonto HSB		5 111 939	9 804 859
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	36 760	29 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	503 484	536 121
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 652 515</u>	<u>10 377 050</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 665 740</u>	<u>10 390 066</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 179 434</u>	<u>64 240 594</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 932 500	1 932 500
Fond för yttre underhåll		10 471 952	11 306 087
Summa bundet eget kapital		12 404 452	13 238 587
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 612 939	3 447 947
Årets resultat		716 896	2 330 857
Summa fritt eget kapital		7 329 835	5 778 804
Summa eget kapital		19 734 287	19 017 391
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	23 822 880	29 319 539
Summa långfristiga skulder		23 822 880	29 319 539
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 992 155	13 672 519
Medlemmarnas inre fond	Not 15	201 627	224 298
Leverantörsskulder		1 165 177	818 217
Aktuell skatteskuld	Not 16	19 580	14 413
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 290	4 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 242 438	1 169 278
Summa kortfristiga skulder		14 622 267	15 903 664
Summa skulder		38 445 147	45 223 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 179 434	64 240 594

KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 221 376	2 922 357
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 336 835	1 432 231
	<u>2 558 210</u>	<u>4 354 587</u>
Erhållen ränta	5 220	723
Erlagd ränta	-508 645	-572 574
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 054 786</u>	<u>3 782 737</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 614	-26 527
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	397 911	393 757
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 484 311</u>	<u>4 149 968</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-519 160
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-103 960
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-623 120</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering	-618 303	-590 460
Lösen lån	-6 558 720	-2 355 548
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-7 177 023</u>	<u>-2 946 008</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 692 712	580 840
Likvida medel vid årets början	9 817 875	9 237 035
Likvida medel vid årets slut	<u>5 125 164</u>	<u>9 817 875</u>
	-4 692 712	580 840

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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	56 983 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*	9 637 320	9 448 224
Årsavgiftsrabatt	-3 924	-3 924
Hysesintäkt garage och bilplatser	523 254	526 849
Hysesintäkt övrigt	55 824	56 057
Konsumtionsavgift el	19 524	1 689
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	236 880	236 880
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 849	24 106
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 257	31 912
	10 490 984	10 321 793
*Ingår i årsavgifter: värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Länsförsäkringar återbäring	27 836	0
Ersättning för mark	281 250	0
	309 086	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-748 432	-402 757
Ventilationsrensning	-297 858	0
El	-387 421	-302 679
Uppvärmning	-1 518 838	-1 386 042
Vatten	-573 588	-514 678
Renhållning	-275 824	-233 929
TV, bredband, iptelefoni	-241 016	-240 946
Obligatoriska besiktningar	-23 343	-39 917
Serviceavtal	-101 555	-92 804
Förvaltningskostnader	-1 009 877	-1 164 754
Försäkringar	-169 363	-159 258
Fastighetsskatt	-255 629	-245 759
Övriga driftskostnader	-22 045	-72 014
	-5 624 789	-4 855 538
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Byte golvbrunnar	-124 571	-69 672
Byte fasadbelysning	-162 485	0
Åtgärder mark och nydragning matning el (Byte trall lgh 1-136)	-669 695	-42 989
Renovering membran garage	-832 385	0
	-1 789 136	-112 661
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 350	-16 150
Övriga förvaltningskostnader	-510 950	-515 255
Kostnader överlåtelse och panter	-11 551	-25 086
Föreningsverksamhet	-2 485	-8 573
Kontorsutrustning och -material	0	-15 148
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 284	-1 284
Konsulter	-20 023	-155 774
Förbrukningsinventarier	-38 038	-45 460
Medlemsavgifter HSB	-50 300	-50 300
	-648 981	-833 029

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-106 413	-101 221
Löner för anställda	-18 000	-18 000
Övriga arvoden	-6 142	-11 472
Revisionsarvode	-4 277	-4 089
Sociala avgifter	-29 457	-28 919
Utbildning	-14 665	0
	-178 954	-163 701
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 247 603	-1 297 653
Markanläggningar	-39 376	-93 940
Installationer och inventarier	-49 856	-42 914
	-1 336 835	-1 434 507

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 032 982	75 476 601
Årets investering byggnader	0	556 381
Ingående anskaffningsvärde mark	1 934 000	1 934 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	885 176	922 397
Årets investering markanläggning	0	-37 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 852 158	78 852 158

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-24 551 441	-23 253 788
Årets avskrivningar byggnader	-1 247 603	-1 297 653
Ingående avskrivningar markanläggningar	-758 976	-667 312
Återför avskrivning pga bidrag		2 276
Årets avskrivningar markanläggningar	-39 376	-93 940
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 597 396	-25 310 416

Utgående redovisat värde

52 254 763 53 541 742

Redovisade värden byggnader	50 233 938	51 481 542
Redovisade värden mark	1 934 000	1 934 000
Redovisade värden markanläggningar	86 824	126 201

Fastighetsbeteckning: Valla Centrum 8 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1981	104 000 000	26 000 000	130 000 000	130 000 000
Lokaler	1981	1 778 000	1 380 000	3 158 000	3 158 000
		105 778 000	27 380 000	133 158 000	133 158 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	63 834 000	63 834 000
varav i eget förvar	0	0

Summa ställda säkerheter

63 834 000 63 834 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	423 611	358 083
Årets investeringar samlingslokal samt taggläsare postrum	0	103 960
Utrangering inredning	0	-38 432
Utgående anskaffningsvärden	423 611	423 611

Ingående avskrivningar	-114 824	-110 342
Årets avskrivningar	-49 856	-42 914
Årets försäljning, utrangering	0	38 432
Utgående avskrivningar	-164 680	-114 824

Utgående redovisat värde

258 931 308 787

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

		2023-12-31	2022-12-31			
Not 11	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
	Skattekonto	36 760	29 497			
		36 760	29 497			
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
	Förutbetald försäkring	180 471	169 363			
	Förutbetald kabel-TV och bredband	59 916	59 849			
	Förutbetald administration	121 066	122 462			
	Förutbetald fastighetsskötsel	118 906	130 763			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 125	53 684			
		503 484	536 121			
Not 13	BANK					
	Länsförsäkringar bank	13 226	13 016			
		13 226	13 016			
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
			Nästa års			
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
	Stadshypotek		1,12%	2025-03-01	8 325 804	95 424
	Stadshypotek		0,93%	2024-04-30	5 071 235	100 000
	Stadshypotek		1,55%	2027-01-30	15 922 500	330 000
	Stadshypotek		4,95%	2024-03-01	6 495 496	74 660
					35 815 035	600 084
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 822 880
	Nästa års amortering av långfristig skuld					425 424
	Lån som ska konverteras inom ett år					11 566 731
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					11 992 155
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 400 336
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					32 814 615
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 15	MEDLEMMARNAS INRE FOND					
	Ingående värde				224 298	304 668
	Uttag				-22 672	-80 369
					201 627	224 298
Not 16	AKTUELL SKATTESKULD					
	Årets beräknade skatteskuld				19 580	14 413
					19 580	14 413
Not 17	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
	Mervärdeskatt avser IMD laddstolpar				687	56
	Personalens källskatt				450	3 530
	Arbetsgivaravgifter				153	1 353
					1 290	4 939

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	254 850	238 424
Upplupna räntekostnader	82 275	81 220
Upplupen revision	14 500	13 900
Upplupen fastighetsförvaltning	23 927	14 854
Förutbetalda årsavgifter och hyror	866 886	820 880
	1 242 438	1 169 278

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Angela Murén.....
Anna Lundmark.....
Fredrik Billskog.....
Johan Rundgren.....
Jörgen Wedmark.....
Kent Torbjörn Spängs.....
Pär Nyblom.....
Willy Runnzell

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

Evert Jönsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Vallaskogen i Östersund, org.nr. 716414-5653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Vallaskogen i Östersund 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. 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.

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 uppger, 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 Vallaskogen i Östersund 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

Evert Jönsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Vallaskogen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN WEDMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 06:27:11



KENT TORBJÖRN SPÄNGS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:24:28



ANNA LUNDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:12:15



WILLY RUNNZELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:37:07



ANGELA MURÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:39:33



PÅR NYBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:43:57



FREDRIK BILLSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:48:02



JOHAN RUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:02:18



EVERT JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:21:28



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:58:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Vallaskogen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVERT JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:25:41



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:57:53



HSB – där möjligheterna bor

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.