



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Björktrasten i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Björktrasten i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0719 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björktrasten 5	1950-01-16	1950, 1951 och 1952

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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8425
9	lokaler (hyresrätt)	796
1	lägenheter (hyresrätt)	65
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	759
9	garageplatser	0
85	p-platser	0
Totalt 250 objekt		10045

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 0 rok, 29 st 1 rok, 77 st 2 rok, 31 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen nyttjar 2 lokaler på Skolgatan 46, en som styrelserum och en som övernattningsrum som boende i föreningen kan förhyra.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars-Gunnar Björk	Ordförande
Maud Johansson	Ledamot
Jan Frid	Ledamot
Agneta Larsson	Ledamot
Jonatan Hellström	Ledamot
Hans Kristoffersson	Ledamot
Daniel Söderberg	Suppleant
Willy Runnzell	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Gunnar Björk, Maud Johansson och Jonatan Hellström samt suppleant Daniel Söderberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Maud Johansson, Lars-Gunnar Björk, Agneta Larsson och Hans Kristoffersson.

Firman tecknas enligt stadgar av två i förening.

Revisorer har varit: Ulf Sandberg med Anita Werner som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Birgitta Åslund (sammankallande) och Helene Augustin, valda vid föreningsstämman.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Det har inte förekommit någon fritidsverksamhet eller aktiviteter under 2022.

Studieverksamhet: ingen studieverksamhet har förekommit under 2022.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 31 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-05-04 och 2022-09-06.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas under kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 301 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

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

Årtal	Ändamål
2018	Slutfört ny ledningsdragning av dagvattenbrunnar med anslutning till kommunalt avloppssystem.
2019	Startat upphandling av övervakningskameror till samtliga av våra källargångar inom föreningen samt i miljöhuset (stämmobeslut 2018). Utbyte av samtliga garageportar inom föreningen (9 st).
2020	Installation av övervakningskameror i samtliga källargångar inom föreningen samt i miljöhuset (stämmobeslut 2018).
2021	Byte av fönster i lägenheter, trapphus och lokaler.
2022	Färdigställande av fönsterbyte. Upphandling inför byte av motorvärmastolpar till så kallade kombistolpar.

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

Årtal	Ändamål
2023-2027	Byte av motorvärmastolpar. Upphandling och relining av avloppsstammar. Upphandling och ommålning av trapphus och källare. Tillägg av fasadputs inklusive ommålning av fasaderna. Byte av stup- och hängrännor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 19 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	197	130	196	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 227	4 289	3 600	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	163	171	149	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	426	418	388	433	387
Årsavgifter, kr/kvm	746	724	710	696	683
Totala intäkter, kr/kvm	752	724	710	700	684
Nettoomsättning, tkr	7 555	7 269	7 122	7 026	6 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	183	-207	299	-78	320
Soliditet, %	18	17	20	20	20

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta för bostäder (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	244 912	0	0	244 912
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 647 908	0	0	5 647 908
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 420 909	0	114 409	5 535 319
S:a bundet eget kapital, kr	11 313 729	0	114 409	11 428 139
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 732 214	-206 560	-114 409	-2 053 183
Årets resultat, kr	-206 560	206 560	183 072	183 072
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 938 774	0	68 663	-1 870 111
S:a eget kapital, kr	9 374 955	0	183 072	9 558 028

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 301 000 kr samt ianspråktagande skett med 186 591 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	-1 938 774
Årets resultat, kr	183 072
Reservation till underhållsfond, kr	-301 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	186 591
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 870 111

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 870 111

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 555 306	7 269 326
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 555 306	7 269 326
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 276 634	-4 194 085
Underhåll enligt plan	Not 4	-186 591	-57 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-630 830	-522 025
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-85 120	-64 812
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 607 503	-1 453 774
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-649 438
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 786 677	-6 941 894
RÖRELSERESULTAT		768 629	327 432
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		283	286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-585 841	-534 277
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-585 558	-533 991
ÅRETS RESULTAT		183 072	-206 560

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	47 809 994	49 250 660
Inventarier och installationer	Not 10	361 480	528 316
Pågående nyanläggningar	Not 11	95 850	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>48 267 323</u>	<u>49 778 976</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 267 323</u>	<u>49 778 976</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-1 413	0
Kundfordringar		0	4 041
Avräkningskonto HSB		4 454 315	3 964 356
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	104 074	84 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	646 518	631 989
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 203 493</u>	<u>4 685 255</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 203 493</u>	<u>4 685 255</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>53 470 816</u>	<u>54 464 232</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		244 912	244 912
Upplåtelseavgifter		5 647 908	5 647 908
Fond för yttre underhåll		5 535 319	5 420 909
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>11 428 139</u>	<u>11 313 729</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 053 183	-1 732 214
Årets resultat		183 072	-206 560
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 870 111</u>	<u>-1 938 774</u>
Summa eget kapital		<u>9 558 028</u>	<u>9 374 956</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>32 933 348</u>	<u>32 000 624</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>32 933 348</u>	<u>32 000 624</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 531 276	11 083 296
Medlemmarnas inre fond	Not 15	158 255	158 255
Leverantörsskulder		319 010	312 875
Aktuell skatteskuld	Not 16	11 185	5 355
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 102	9 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	956 613	1 519 796
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 979 441</u>	<u>13 088 652</u>
Summa skulder		<u>43 912 789</u>	<u>45 089 276</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 470 816</u>	<u>54 464 232</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	768 629	327 432
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 607 503	1 453 774
Övriga poster, utrangering fönster	0	649 438
	<u>2 376 132</u>	<u>2 430 644</u>
Erhållen ränta	283	286
Erlagd ränta	-579 701	-534 276
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 796 715</u>	<u>1 896 654</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 280	-205 000
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-563 331	190 985
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 205 104</u>	<u>1 882 639</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-95 850	-10 015 622
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-95 850</u>	<u>-10 015 622</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-619 296	6 918 204
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-619 296</u>	<u>6 918 204</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	489 959	-1 214 779
Likvida medel vid årets början	3 964 356	5 179 136
Likvida medel vid årets slut	<u>4 454 315</u>	<u>3 964 356</u>
	489 959	-1 214 779

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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:	5 - 40 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15 333 576 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.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 286 164	6 102 984
Årsavgifter lokaler	296 114	286 716
Årsavgiftsbortfall lokaler	-34	-54
Hysesintäkt bostäder	43 932	42 648
Hysesintäkt lokaler	340 841	319 385
Hysesintäkt garage och bilplatser	249 523	232 096
Hysesintäkt övrigt	49 879	35 786
Hysesrabatter	-10 911	-17 601
Konsumtionsavgift värme	14 080	15 852
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	216 000	216 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	38 688	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	30 381	24 255
Övriga primära intäkter och ersättningar	649	11 259
	7 555 306	7 269 326
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-446 073	-528 979
El	-253 943	-221 872
Uppvärmning	-1 040 008	-1 150 006
Vatten	-347 430	-350 488
Renhållning	-225 733	-196 237
TV, bredband, iptelefoni	-341 532	-331 286
Obligatoriska besiktningar	-5 880	-5 880
Serviceavtal	-74 077	-46 037
Hissar serviceavtal & besiktning	-84 143	-76 758
Förvaltningskostnader	-939 985	-738 955
Försäkringar	-137 959	-148 330
Fastighetsskatt	-280 146	-274 316
Övriga driftskostnader	-99 725	-124 942
	-4 276 634	-4 194 085
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-125 395	-57 759
Underhåll mark och utemiljö	-61 196	0
	-186 591	-57 759
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 750	-17 650
Övriga förvaltningskostnader	-502 662	-384 415
Kostnader överlåtelse och panter	-31 781	-26 886
Föreningsverksamhet	-3 662	0
Kontorsutrustning och -material	-6 734	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 140	-11 013
Konsulter	0	-21 379
Förbrukningsinventarier	1 399	-13 183
Medlemsavgifter HSB	-51 500	-47 500
	-630 830	-522 025
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-62 400	-47 350
Övriga arvoden	-8 850	-4 750
Revisionsarvode	-3 250	-3 250
Sociala avgifter	-10 620	-9 462
	-85 120	-64 812

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 387 741	-1 234 012
Markanläggningar	-52 925	-52 925
Installationer och inventarier	-166 837	-166 837
	<u>-1 607 503</u>	<u>-1 453 774</u>
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid utrangering av anläggningstillgång	0	-649 438
	<u>0</u>	<u>-649 438</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 099 623	57 345 293
Årets utrangering byggnad	0	-1 270 642
Årets investering byggnader, fönster	0	10 024 972
Ingående anskaffningsvärde mark	168 800	168 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 662 526	2 662 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 930 949	68 930 949

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 967 177	-18 354 369
Årets utrangering byggnad	0	621 204
Årets avskrivningar byggnader	-1 387 741	-1 234 012
Ingående avskrivningar markanläggningar	-713 111	-660 186
Årets avskrivningar markanläggningar	-52 925	-52 925
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 120 955	-19 680 288

Utgående redovisat värde**47 809 994** **49 250 660**

Redovisade värden byggnader	45 744 704	47 132 445
Redovisade värden mark	168 800	168 800
Redovisade värden markanläggningar	1 896 490	1 949 415

Fastighetsbeteckning: Björktrasten 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1971	73 000 000	24 000 000	97 000 000	88 000 000
Lokaler	1971	3 503 000	2 638 000	6 141 000	6 422 000
		76 503 000	26 638 000	103 141 000	94 422 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	43 601 000	43 601 000
Summa ställda säkerheter	43 601 000	43 601 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	834 184	834 184
Utgående anskaffningsvärden	834 184	834 184
Ingående avskrivningar	-305 867	-139 031
Årets avskrivningar	-166 837	-166 837
Utgående avskrivningar	-472 704	-305 867
Utgående redovisat värde	361 480	528 316

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år avseende kameraövervakning.

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	9 350
Årets Investering	95 850	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-9 350
Utgående värde pågående nyanläggningar	95 850	0

Pågående nyanläggningar avser komplettering fönster som färdigställs 2023 till en kostnad av ca 200 000 kr.
Laddstolpar bedöms färdigställda under 2023 till en beräknad kostnad av 1 300 000 kr.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	104 074	84 869
	104 074	84 869

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	151 105	137 959
Förutbetald kabel-TV och bredband	82 774	85 565
Förutbetald administration	291 868	291 746
Förutbetald fastighetsskötsel	120 770	116 719
	646 517	631 989

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,64%	2024-01-30	6 125 000	100 000
Stadshypotek		0,99%	2023-10-30	9 066 636	159 296
Stadshypotek		1,06%	2025-03-01	7 237 500	150 000
Stadshypotek		1,49%	2026-10-30	9 571 488	110 000
Stadshypotek		3,76%	2027-12-01	10 464 000	104 640
				42 464 624	623 936

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **32 933 348**

Nästa års amortering av långfristig skuld 464 640
Lån som ska konverteras inom ett år 9 066 636
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 531 276**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,89%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 495 744
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 39 344 944

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	158 255	164 305
Uttag	0	-6 050
	158 255	158 255

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 185	5 355
	11 185	5 355

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	3 102	9 075
	3 102	9 075

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna investeringskostnader fönster	0	661 613
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	186 780	173 593
Upplupna räntekostnader	75 780	69 640
Upplupen revision	17 000	14 000
Upplupen driftskostnad reparation	19 985	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	657 068	600 950
	956 613	1 519 796

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Agneta Larsson

.....
Hans Kristoffersson

.....
Jan Frid

.....
Jonatan Hellström

.....
Lars-Gunnar Björk

.....
Maud Johansson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Ulf Sandberg

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björktrasten i Östersund, org.nr. 793200-0719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björktrasten i Östersund för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björktrasten i Östersund för räkenskapsåret 2022 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Sandberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Björktrasten i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-GUNNAR BJÖRK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 11:02:28



HANS KRISTOFFERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 18:52:31



MAUD JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 13:16:05



AGNETA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 11:03:28



JONATAN HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 17:55:34



JAN FRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 18:57:31



ULF SANDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:11:54



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:14:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Björktrasten i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF SANDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:12:51



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:12:04






STYRELSEN FÖR HSB brf Björktrasten

Org. nr: 793200-0719

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 197 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Budgetering sker årligen så att det egna kapitalet skall växa till en nivå motsvarande det framtida bedömda underhållsbehovet.

	Investeringsbehov 5762 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar (exkl. planerat underhåll) som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Föreningen har för närvarande en underhållsplan som omfattar de närmaste 30 åren. Utifrån den nya bostadsrättslagen rekommenderas att underhållsplaner för de närmaste 50 åren upprättas. Arbete med att utöka underhållsplanen till 50 år kommer att inledas under 2023.

	Skuldsättning 4227 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen ligger för närvarande på en normal nivå, Med de investeringsplaner som ligger för de närmaste åren kommer skuldsättningen att öka med cirka 2000 kr/kvm till en nivå på cirka 6000 kr/kvm inkluderande amorteringar under motsvarande planeringshorisont.

	Räntekänslighet 6,5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer


Föreningen har för att minska räntekänsligheten spridit lånen över en period av 5 år. Ytterligare belåning kommer dock att öka räntekänsligheten något.

	Energikostnad 163 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Fönsterbyte som genomförts i föreningen har kraftigt minskat uppvärmningskostnaderna. Föreningen har även installerat detektorstyrd LED belysning såväl inomhus som utomhus, vilket minskat elförbrukningen. Under 2023 installeras nya kombistolpar för motorvärmare och elladdning och där förbrukningskostnaden för dessa belastas förhyraren, vilket kommer att minska föreningens energikostnad ytterligare.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	--	--------------

	Årsavgift 717 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Hur kommande ränteläge inklusive underhållsåtgärder påverkar årsavgiften är svårbedömt. Trolig avgiftshöjning torde ligga runt 5% per år de närmaste 5 åren om nuvarande räntenivåer och planerade underhållsåtgärder kvarstår.

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

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.