



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Rågen i Sundsvall



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Rågen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-5914 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-08.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rågen 10	1970-03-03	1972
Rågen 11	1970-03-03	1971
Rågen 9	1970-03-03	1973

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
540	p-platser	0
673	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	45 512
13	lokaler (hyresrätt)	221
320	garageplatser	0
Totalt 1 546 objekt		45 733

Föreningens lägenheter fördelas på: 94 st 1 rok, 225 st 2 rok, 354 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Chatrine Berglund	Ordförande	
Ingwor Jonasson	Ledamot	
Ann-Christine Hägglund	Ledamot	
Malin Nordqvist	HSB Ledamot	
Rickard Björk	Ledamot	
Mattias Norell	Ledamot	
Emmelie Halsen	Ledamot	
John Landström	HSB Suppleant	
Niklas Vedin	Ledamot	2023-10-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Chatrine Berglund, Ingwor Jonasson och Emmelie Halsen.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Christine Hägglund, Chatrine Berglund, Malin Nordqvist och Mattias Norell.

Revisorer har varit Isatou Njie med Lars Göran Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Kenneth Pettersson (sammankallande), Nils-Erik Larsson, Hans Gidlund samt Lisa Y Dolganova, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% 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.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

I budget år 2024 ingår avsättning för underhållsfonden om 2 092 000 kr.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-19, varvid planen uppdaterades.

Föreningen kommer att se över aktuell underhållsplan och göra besiktningar för större åtgärder innan det beställs.

Under de senaste 6 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Byggnation av 2 st miljöhus
2018	Asfaltering och kantsten
2018	Sanering och rengöring av befintliga sandlådor
2018	Bytt låssystem
2018	Installation av ny garagebelysning
2018-2019	Takbesiktning samt renovering
2018-2019	Stenslipning av entréer samt bottenplan
2018-2019	Handtag till trappfönster för brandsäkerhet
2019	Ny berså samt återplantering av träd
2019	Rensbrunnar
2019-2020	Byte av lägenhetsdörrar samt installation av postboxar och byte av taggar
2019-2020	Införande av nytt parkeringssystem
2019-2020	Fortsatt arbete av takunderhåll
2019-2020	Markarbete samt asfaltering
2020-2021	Byte av entréportar samt entrétak
2019-2021	Upprättande av nya förhyrda parkeringsplatser
2021-2022	Nedtagande av träd och buskar, samt förnyande av markområde
2021-2022	Inventering/inköp av ny lekutrustning i form av gungor
2022	Byte av belysning husvagnsparkering
2022-2023	Nya tvättstugedörrar
2023	Renovering av traktorgarage
2023	Renovering av fritidslokalen
2023	Byggnation av sandficka
2022-2023	Större rengöring av garage

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024-2024	Införandet av nytt digitalt tvättstugebokningssystem
2024-2026	Renovering av tvättstugor, inkl utrustning
2024-2024	Fortsatt arbete av takunderhåll
2024-2024	Markarbeten samt asfaltering
2024-2028	Målning av trapphus
2024-2024	Byte belysning parkeringsdäck
2024-2028	Hissrenovering
2024-2024	Byte av elmätare och installation av temperaturgivare i samtliga 673 lägenheter
2025	Fönster kompletteringsmålning
2028	Målning i källare, tvättstuga
2027-2028	Skärmtak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 58 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 791 och under året har det tillkommit 65 och avgått 63 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 793.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	299	312	346	270	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 444	3 523	3 602	3 680	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 460	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	237	224	210	211	0
Årsavgifter, kr/kvm	946	867	854	842	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	966	948	943	927	0
Nettoomsättning, tkr	44 199	43 155	43 105	42 232	41 841
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 756	6 018	8 002	5 968	2 865
Soliditet, %	37	36	34	31	30

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 503 200	0	0	1 503 200
Underhållsfond, kr	39 598 851	0	-1 234 353	38 364 498
S:a bundet eget kapital, kr	41 102 051	0	-1 234 353	39 867 698
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	49 010 878	6 018 121	1 234 353	56 263 351
Årets resultat, kr	6 018 121	-6 018 121	4 756 029	4 756 029
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	55 028 999	0	5 990 382	61 019 380
S:a eget kapital, kr	96 131 050	0	4 756 029	100 887 078

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 462 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 696 353 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	55 028 999
Årets resultat, kr	4 756 029
Reservation till underhållsfond, kr	-1 462 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 696 353
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	61 019 381

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	61 019 381

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	44 198 765	43 154 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	213 306
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		44 198 765	43 368 287
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-25 173 039	-23 799 759
Underhåll enligt plan	Not 5	-2 696 353	-2 032 937
Övriga externa kostnader	Not 6	-2 529 209	-2 889 880
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-343 851	-310 409
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-6 207 179	-6 198 673
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-36 949 631	-35 231 658
RÖRELSERESULTAT		7 249 134	8 136 629
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 041 745	227 146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 533 469	-2 344 574
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 380	-1 080
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-2 493 105	-2 118 508
ÅRETS RESULTAT		4 756 029	6 018 121

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	215 891 955	220 805 828
Inventarier och installationer	Not 11	809 201	967 875
Pågående nyanläggningar	Not 12	39 865	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>216 741 021</u>	<u>221 773 703</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>216 741 021</u>	<u>221 773 703</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		76 500	66 109
Kundfordringar		5 750	0
Avräkningskonto HSB		7 081 027	6 549 315
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 203 075	837 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	3 144 312	2 971 661
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>11 510 664</u>	<u>10 424 841</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	42 624 895	36 612 903
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>42 624 895</u>	<u>36 612 903</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>54 135 558</u>	<u>47 037 745</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>270 876 579</u>	<u>268 811 447</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 503 200	1 503 200
Fond för yttre underhåll		38 364 498	39 598 851
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>39 867 698</u>	<u>41 102 051</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		56 263 351	49 010 878
Årets resultat		4 756 029	6 018 121
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>61 019 381</u>	<u>55 028 999</u>
Summa eget kapital		<u>100 887 079</u>	<u>96 131 050</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>102 263 804</u>	<u>90 596 668</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>102 263 804</u>	<u>90 596 668</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		55 219 264	70 518 352
Medlemmarnas inre fond	Not 17	4 363 775	4 080 685
Leverantörsskulder		2 475 051	2 396 603
Aktuell skatteskuld	Not 18	64 548	64 548
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	31 550	33 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	5 571 508	4 990 252
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>67 725 696</u>	<u>82 083 730</u>
Summa skulder		<u>169 989 500</u>	<u>172 680 398</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>270 876 579</u>	<u>268 811 447</u>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	7 249 134	8 136 629
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 207 179	6 198 673
	<u>13 456 313</u>	<u>14 335 302</u>
Erhållen ränta	1 041 745	227 146
Erlagd ränta	-3 503 168	-2 362 977
Övriga poster	-1 380	-214 386
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>10 993 510</u>	<u>11 985 085</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-554 112	404 958
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	910 754	-769 946
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>11 350 152</u>	<u>11 620 097</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 174 497	-123 750
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-1 005 000
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	262 500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 174 497</u>	<u>-866 250</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 631 952	-1 846 852
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-3 631 952</u>	<u>-1 846 852</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 543 703	8 906 995
Likvida medel vid årets början	43 162 219	34 255 225
Likvida medel vid årets slut	49 705 922	43 162 219
	<u>6 543 703</u>	<u>8 906 995</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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	39 152 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	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	40 668 636	39 449 527
Hysesintäkt lokaler	22 704	25 371
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 283 110	1 286 380
Hysesintäkt övrigt	98 333	82 085
Konsumtionsavgift el	1 364 480	1 412 536
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 008 000	1 008 125
Avsatt till inre fond	-600 014	-600 014
Intäkt andrahandsupplåtelse	26 333	38 239
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	98 235	124 773
Övriga fakturerade kostnader	0	3 800
Övriga primära intäkter och ersättningar	228 948	324 158
	44 198 765	43 154 980
* I årsavgiften ingår vatten, värme och TV/bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	213 306
	0	213 306
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-2 916 672	-2 516 991
Ventilationsrensning	-458 625	0
El	-3 054 046	-2 764 716
Uppvärmning	-5 080 479	-4 856 167
Vatten	-2 709 762	-2 642 698
Renhållning	-1 300 399	-1 823 873
Bevakningskostnader	0	-5 061
TV, bredband, iptelefoni	-1 297 627	-1 287 599
Obligatoriska besiktningar	-29 578	-139 528
Serviceavtal	-526 032	-336 982
Hissar serviceavtal & besiktning	-424 290	-410 168
Förvaltningskostnader	-5 427 066	-5 144 854
Försäkringar	-958 948	-823 597
Fastighetsskatt	-876 920	-876 920
Övriga driftskostnader	-112 594	-170 605
	-25 173 039	-23 799 759
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-9 570	0
Underhåll stammar	-472 249	0
Underhåll tvättstuga	-888 472	-1 168 860
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-68 000
Underhåll installationer	0	-693 317
Underhåll huskropp utvändigt	-1 040 900	-19 422
Underhåll mark och utemiljö	-156 061	-83 338
Underhåll övrigt	-129 112	0
	-2 696 363	-2 032 937

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 500	-29 875
Övriga förvaltningskostnader	-1 733 028	-1 739 644
Kostnader överlåtelse och panter	-96 445	-130 694
Föreningsverksamhet	-44 608	-16 209
Kontorsutrustning och -material	-2 367	-2 970
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-156 145	-130 876
Konsulter	-152 932	-494 174
Förbrukningsinventarier	-31 901	-80 044
Medlemsavgifter HSB	-209 600	-209 900
Arrende, hyra, leasing	-71 469	-55 495
Kundförluster m m	-6 214	0
	-2 529 209	-2 889 880
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-248 003	-233 779
Löner för anställda	-8 000	0
Övriga arvoden	-2 637	0
Övriga personalkostnader	-4 306	-3 749
Revisionsarvode	-8 211	-8 092
Sociala avgifter	-68 702	-64 789
Utbildning	-3 992	0
	-343 851	-310 409
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-5 692 040	-5 782 402
Markanläggningar	-356 465	-356 465
Installationer och inventarier	-158 675	-59 806
	-6 207 179	-6 198 673
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-1 380	-1 080
	-1 380	-1 080

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	268 257 959	268 134 209
Årets investering byggnader (rasskydd)	0	123 750
Årets investering byggnader (uppgradering IMD)	1 134 632	0
Ingående anskaffningsvärde mark	4 838 149	4 838 149
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	14 927 335	14 927 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	289 158 075	288 023 443

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-60 706 896	-54 924 494
Årets avskrivningar byggnader	-5 692 040	-5 782 402
Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 510 719	-6 154 254
Årets avskrivningar markanläggningar	-356 465	-356 465
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-73 266 120	-67 217 615

Utgående redovisat värde

215 891 955 220 805 828

Redovisade värden byggnader	202 993 655	207 551 063
Redovisade värden mark	4 838 149	4 838 149
Redovisade värden markanläggningar	8 060 151	8 416 616

Fastighetsbeteckning: RÅGEN 8 mfl

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	239 000 000	52 000 000	291 000 000	291 000 000
Lokaler		127 000	265 000	392 000	392 000
		239 127 000	52 265 000	291 392 000	291 392 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	188 857 624	188 857 624
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	188 857 624	188 857 624

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 235 357	417 857
Årets investeringar (traktor)	0	1 005 000
Årets försäljning, utrangering	0	-138 306
Utgående anskaffningsvärden	1 235 357	1 235 357

Ingående avskrivningar	-267 482	-345 982
Årets avskrivningar	-158 675	-59 806
Årets försäljning, utrangering	0	138 306
Utgående avskrivningar	-426 157	-267 482

Utgående redovisat värde

809 201 967 875

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering (laddstation)	39 865	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	39 865	0

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	862 723	823 091			
Övriga kortfristiga fordringar	340 352	14 665			
	1 203 075	837 756			
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	1 132 807	958 948			
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	625	0			
Förutbetald kabel-TV och bredband	327 781	323 739			
Förutbetald HSB	1 481 960	1 424 190			
Upplupna ränteintäkter	0	59 471			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 139	205 313			
	3 144 312	2 971 661			
Not 15 BANK					
SBAB	42 624 895	36 612 903			
	42 624 895	36 612 903			
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntesätning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek		1,24%	2024-06-01	846 644	8 772
Stadshypotek		1,02%	2026-04-30	1 250 000	100 000
Stadshypotek		3,89%	2027-04-30	4 921 500	51 000
Stadshypotek		4,20%	2027-07-30	1 367 150	14 280
Stadshypotek		4,95%	2024-02-02	1 149 580	14 000
Stadshypotek		4,95%	2024-02-02	3 881 060	48 000
Stadshypotek		4,95%	2024-02-01	3 442 400	42 500
Stadshypotek		4,20%	2027-07-30	1 426 049	14 892
Stadshypotek		4,20%	2027-07-30	1 580 561	16 508
Stadshypotek		4,75%	2024-03-01	2 902 500	90 000
Swedbank		1,06%	2024-09-25	918 000	20 000
Swedbank		5,23%	2024-03-28	1 585 100	200 000
Swedbank		4,20%	2027-02-25	9 430 500	100 000
Swedbank		1,15%	2026-06-17	5 351 200	152 000
Swedbank		1,23%	2029-08-24	3 740 000	0
Swedbank		1,23%	2029-08-24	2 420 000	160 000
Swedbank		1,23%	2029-08-24	2 745 524	160 000
Swedbank		1,06%	2024-09-25	2 425 300	40 000
Swedbank		1,58%	2031-11-25	17 300 000	400 000
Swedbank		4,15%	2029-09-25	17 500 000	400 000
Swedbank		4,78%	2024-03-28	17 700 000	400 000
Swedbank		1,17%	2028-03-24	17 700 000	400 000
Swedbank		1,75%	2025-06-18	17 900 000	400 000
Swedbank		1,12%	2024-02-23	18 000 000	400 000
				157 483 068	3 631 952
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					102 263 804
Nästa års amortering av långfristig skuld					2 368 680
Lån som ska konverteras inom ett år					52 850 584
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					55 219 264
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					14 527 808
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					139 323 308
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					38 105 524

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	4 080 685	3 882 688
Avsättning	600 014	600 014
Uttag	-316 924	-402 017
	4 363 775	4 080 685
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	64 548	64 548
	64 548	64 548
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	2 400	0
Arbetsgivaravgifter	1 103	0
Övriga kortfristiga skulder	28 047	33 290
	31 550	33 290
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 194 744	1 120 265
Upplupna räntekostnader	301 105	270 804
Upplupen revision	35 000	40 000
Upplupen HSB	227 065	34 136
Förutbetalda årsavgifter och hyror	3 629 825	3 514 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 769	10 117
	5 571 508	4 990 252

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ann-Christine Hägglund

.....
Charline Berglund

.....
Emmelie Halsen

.....
Ingwör Jonasson

.....
Malin Nordqvist

.....
Mattias Norell

.....
Rickard Björk

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

Isatou Njie
Revisor vald av föreningsstämman

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Rågen i Sundsvall, org.nr. 789200-5914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Rågen i Sundsvall för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Digitalt signerad av

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

Isatou Njie
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

CHATRINE BERGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:29:13



ANN-CHRISTINE HÄGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:08:56



MALIN NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:50:48



RICKARD BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:07:48



EMMELIE HALSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:08:28



INGWOR JONASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:10:11



MATTIAS NORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:45:41



ISATOU NJIE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:27:05



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:58:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ISATOU NJIE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:28:56



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:57:44






STYRELSEN FÖR HSB BRF RÅGEN

Org. nr: 789200-5917

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 299 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	Investeringsbehov 12159 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	Skuldsättning 3444 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	Räntekänslighet 3,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	Energikostnad 237 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad

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

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

	Årsavgift 946 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

Enligt BFNR 23:1 ska även individuell mätning av el och bredband ingå i nyckeltalet årsavgifter

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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