



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Daggekåpan i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Daggkåpan i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0651 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-13.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stormhatten 2	1958-01-01	1959

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 584
8	lokaler (hyresrätt)	670
65	p-platser	0
<b>Totalt 164 objekt</b>		<b>6 254</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 46 st 2 rok, 24 st 3 rok, 9 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Holm	Ordförande
Lars-Gunnar Björk	HSB-Ledamot
Jörgen Hagberg	Ledamot
Carina Robrandt	Ledamot
Leif Walseth	Ledamot
Elsa Persson	Ledamot
Willy Runnzell	HSB-Suppleant
Markus Nilsson	Suppleant
Eric Classon	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöter Jan Holm, Leif Walseth och Carina Robrandt samt suppleanter Eric Classon och Markus Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Holm, Jörgen Hagberg, Leif Walseth och Elsa Persson.

Revisorer har varit: Mia Jansdotter med Sol Westerlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Örjan Wikberger (sammanställande) och Yvonne Wengler, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta HSB Normalstadgar 2023, beslut 1 av 2.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7,4%. En förändring av årsavgiften med +11% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-29, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Ändamål
2023	Tätning av hängrännor på carportarnas tak. Brädbyte och målning av carportar, sop- och källsorteringshus samt cykelbod. Uppfräschning av entrén på Krondikesvägen 22 med nya blomlådor och handledare. Byte av tre dörrar på källsorteringshus och cykelbod. Komplettering av taggläsare på baksidesdörren på cykelboden. Relining av avloppsstammar på Krondikesvägen 20A och 20B. Installering av solceller på carporttak, samt bod för solcellsanläggningen. Byte av radiatorventiler på Krondikesvägen 22.
2022	Inklädning av källarrör efter ventilbyte. Byte av armaturer i höghuset. Relining av stående stammar i höghuset. Ombyggnation av carportar samt nybyggnation av parkeringsplatser på innergården. Installation av 14 laddstolpar för elbilar i carportarna och på parkeringsplatserna. Asfaltering av ytor i anslutning till carportar, parkeringsplatser och på innergården. Ny policy och avtal för parkeringsplatser.
2021	Planering och förberedelser inför nästa års om- och nybyggnation av carportar, elbilsladdstolpar och parkeringsplatser. Byte av stamventiler i källarna, både för kall- och varmvatten samt för värmesystemet. Sanering av isoleringsmaterial runt stamventilerna i källarna. Uppsättning av insynsskydd på cykelkällarförråd. Relining av en stående stam i höghuset. Inköp och utplacering av ozonrenare i ett av våra trapphus.
2020	Uppgradering av passersystemet. Borttagning av låskolvar på samtliga ytterdörrar den 1 september 2020. Installation av taggläsare på cykelbod. Utbyte av gammal vattenanslutning mot kommunen vid Torlandsgatan 13. Förändringar i switch-it. Programmering av avresetid måste göras vid varje avresetillfälle. Nytt bord i tvättstugan på Krondikesvägen 22. Målning av diverse lokaler under sommaren. Tidningspapperscontainer byts ut mot två kärl med lock som står i cykelboden. Nytt golv i cykelboden. Nya skyltar i tvättstugor och på bodarna.
2019	Målning av samtliga trapphus samt inköp av nya anslagstavlor. Installation av säkerhetsanordningar på tak samt regnskydd med duvgaller till skorstenarna. Föreningen har ingått ett gruppavtal med Com hem där det ingår bredband, digital-teve och fast telefoni. Renovering av toaletten i höghusets källare. Asfaltering och målning av parkeringsplatser mellan Krondikesvägen 22 och Norra Torlandsgatan 13. Renovering av tvättstugan på Krondikesvägen 22 med nya ytskikt, ny belysning, ny torktumlare och städvagn. Installation av nytt passagesystem med plasttaggar och koder till portar och källardörrar samt sophus och sopsorteringshus.

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

- Relining av stående stammar i låghusen.
- Eventuellt byte av torkutrustning i tvättstugan på Hårdängegatan.
- Eventuellt asfaltering och lagning av gårdsytor.
- Eventuellt planera inför inglasning av balkonger.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	115	144	128	106	162
Skuldsättning, kr/kvm	2 314	1 886	1 449	1 566	1 595
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 592	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	218	190	186	204	189
Årsavgifter, kr/kvm	716	552	552	531	531
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	728	670	683	650	656
Nettoomsättning, tkr	4 553	4 192	4 202	4 063	4 097
Resultat efter finansiella poster, tkr	-316	15	182	135	-185
Soliditet, %	28	33	38	36	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar nyckeltal i enlighet med definitioner och ytor i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej omräknats. 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.

**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.

**Årets resultat:** Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat med 316 tkr. Som framgår av resultaträkningen beror detta främst på högre kostnader för driftskostnader, såsom snörenhållning och taxebundna avgifter. Även ökade räntekostnader påverkar negativt. Som framgår av flerårsöversikten har föreningen över tid påvisat ett positivt resultat. Föreningen utför relining i fem etapper och planerar under 2024 relining etapp 3 som finansieras med nyupplåning. För att möta ökade kostnader har beslutats att höja avgifterna med 11% och påvisar enligt budget from 2024 ett positivt resultat. Styrelsen bedömer att årets negativa resultat inte påverkar förmågan att finansiera framtida åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	273 510	0	0	273 510
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 640 284	0	-239 478	3 400 806
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 913 794</b>	<b>0</b>	<b>-239 478</b>	<b>3 674 316</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 361 975	15 265	239 478	2 616 718
Årets resultat, kr	15 265	-15 265	-316 444	-316 444
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 377 240</b>	<b>0</b>	<b>-76 966</b>	<b>2 300 274</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 291 034</b>	<b>0</b>	<b>-316 444</b>	<b>5 974 590</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 116 000 kr samt ianspråktagande skett med 355 478 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	2 377 240
Årets resultat, kr	-316 444
Reservation till underhållsfond, kr	-116 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	355 478
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 300 274</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 300 274</b>
------------------------------------	------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 552 869	4 192 254
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 552 869</b>	<b>4 192 254</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 910 060	-2 526 808
Underhåll enligt plan	Not 4	-355 478	-320 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-295 694	-327 763
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-245 258	-202 656
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-682 170	-563 865
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-6 988	-23 132
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-4 495 648</b>	<b>-3 964 705</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>57 221</b>	<b>227 549</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 367	470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 032	-212 754
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-373 665</b>	<b>-212 284</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-316 444</b>	<b>15 265</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	19 202 189	17 930 944
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		19 202 189	17 930 944
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 202 189</b>	<b>17 930 944</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		29 199	6 165
Kundfordringar		11 283	3 557
Avräkningskonto HSB		725 954	940 935
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	248 266	138 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	303 045	283 791
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 317 747	1 373 142
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	9 936	6 398
<i>Summa kassa och bank</i>		9 936	6 398
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 327 683</b>	<b>1 379 540</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 529 872</b>	<b>19 310 484</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		273 510	273 510
Fond för yttre underhåll		3 400 806	3 640 284
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 674 316</b>	<b>3 913 794</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 616 717	2 361 975
Årets resultat		-316 444	15 265
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 300 274</b>	<b>2 377 239</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 974 590</b>	<b>6 291 034</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 187 573	7 520 712
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 187 573</b>	<b>7 520 712</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 284 968	4 276 843
Medlemmarnas inre fond	Not 15	227 404	245 933
Leverantörsskulder		211 702	325 756
Aktuell skatteskuld	Not 16	12 239	5 869
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 637	8 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	621 759	635 912
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 367 709</b>	<b>5 498 739</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>15 555 282</b>	<b>13 019 451</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 529 872</b>	<b>19 310 484</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	57 221	227 549
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	682 170	563 865
	<u>739 391</u>	<u>791 414</u>
Erhållen ränta	4 150	470
Erlagd ränta	-387 020	-198 875
Övriga poster	-284	-2 930
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>356 237</u>	<u>590 079</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-157 369	-131 731
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-131 882	127 050
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>66 986</b></u>	<u><b>585 397</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 953 415	-2 861 333
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-1 953 415</b></u>	<u><b>-2 861 333</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut nyupplåning	3 000 000	3 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut amortering	-325 014	-266 410
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>2 674 986</b></u>	<u><b>2 733 590</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>788 557</b>	<b>457 654</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	947 333	489 679
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 735 890</u>	<u>947 333</u>
	<b>788 557</b>	<b>457 654</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB samt konto och kortfristiga placeringar hos Handelsbanken 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

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.

#### 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	3 312 960	3 084 589
Hysesintäkt lokaler	201 495	198 444
Hysesintäkt garage och bilplatser	281 520	136 909
Konsumtionsavgift el	126 760	153 214
Konsumtionsavgift värme	588 300	588 300
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	450	600
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 380	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 685	18 764
Övriga primära intäkter och ersättningar	19 319	11 434
	<b>4 552 869</b>	<b>4 192 254</b>
* I årsavgiften ingår el, värme, varm- och kallvatten, kabeltv och bredband.		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-251 591	-169 539
El	-351 217	-283 760
Uppvärmning	-761 388	-684 759
Vatten	-248 246	-221 014
Renhållning	-145 402	-134 469
TV, bredband, iptelefoni	-229 483	-229 646
Obligatoriska besiktningar	-4 138	-14 836
Serviceavtal	-16 184	-7 899
Hissar serviceavtal & besiktning	-11 398	-5 935
Förvaltningskostnader	-631 125	-531 530
Försäkringar	-87 560	-79 811
Fastighetsskatt	-160 189	-153 819
Övriga driftskostnader	-12 140	-9 791
	<b>-2 910 060</b>	<b>-2 526 808</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer - radiatorventiler (Kronld. 22)	-147 693	0
Underhåll huskropp utvändigt - målning	-70 738	0
Underhåll mark och utemiljö - dörrar källsorteringshus och cykelbod	-62 375	0
Underhåll carport (2022 bilplatser och parkering)	-74 673	-320 480
	<b>-355 478</b>	<b>-320 480</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-15 375	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-211 911	-223 289
Kostnader överlåtelse och panter	-15 992	-12 939
Föreningsverksamhet	-91	0
Kontorsutrustning och -material	0	-1 744
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-24 163
Konsulter	-703	-9 422
Förbrukningsinventarier	-14 189	-6 579
Medlemsavgifter HSB	-35 300	-35 300
Arrende, hyra, leasing	-2 134	-2 328
	<b>-295 694</b>	<b>-327 763</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-68 508	-61 493
Vicevärdsarvode	-130 020	-105 516
Övriga arvoden	0	-840
Revisionsarvode	-3 947	0
Sociala avgifter	-42 783	-34 807
	<b>-245 258</b>	<b>-202 656</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-581 172	-547 563
Markanläggningar	-100 998	-16 302
	<u>-682 170</u>	<u>-563 865</u>
<b>Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång relining	-6 988	-23 132
	<u>-6 988</u>	<u>-23 132</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 203 923	24 942 903			
Årets investering byggnader - relining	1 237 032	1 303 620			
Årets utrangering byggnad - relining	-37 900	-42 600			
Årets investering byggnader - solceller	723 371	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	144 400	144 400			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 259 108	668 187			
Årets investering markanläggning	0	1 590 921			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 529 934</b>	<b>28 607 431</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-10 281 356	-9 753 261			
Årets utrangering byggnad	30 912	19 468			
Årets avskrivningar byggnader	-581 172	-547 563			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-395 131	-378 829			
Årets avskrivningar markanläggningar	-100 998	-16 302			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 327 745</b>	<b>-10 676 487</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 202 189</b>	<b>17 930 944</b>			
Redovisade värden byggnader	17 294 810	15 922 568			
Redovisade värden mark	144 400	144 400			
Redovisade värden markanläggningar	1 762 979	1 863 977			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Stormhatten 2				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1959	45 000 000	15 200 000	60 200 000	60 200 000
Lokaler	1959	799 000	760 000	1 559 000	1 559 000
		<b>45 799 000</b>	<b>15 960 000</b>	<b>61 759 000</b>	<b>61 759 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				15 131 330	12 131 330
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>15 131 330</b>	<b>12 131 330</b>
<b>Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	148 012	25 325			
Övriga kortfristiga fordringar moms	100 254	113 369			
	<b>248 266</b>	<b>138 694</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	98 795	87 560			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	55 335	55 291			
Förutbetalad administration	63 571	61 303			
Förutbetalad fastighetskötsel	82 933	79 637			
Upplupna ränteintäkter	2 217	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194	0			
	<b>303 045</b>	<b>283 791</b>			
<b>Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Placering Handelsbanken 3 mån	3,80%	2024-03-10	1 000 000	0	
			<b>1 000 000</b>	<b>0</b>	



	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 13 BANK</b>					
Handelsbanken	9 936	6 398			
	<b>9 936</b>	<b>6 398</b>			
<b>Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
		Nästa års			
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Länsförsäkringar Bank & Försäk		4,39%	2024-03-31	2 980 000	20 000
Stadshypotek		3,24%	2027-04-30	3 740 126	77 116
Stadshypotek		3,89%	2026-03-30	3 971 875	137 300
Swedbank		1,31%	2025-03-25	3 780 586	90 552
				<b>14 472 587</b>	<b>324 968</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>11 187 619</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					304 968
Lån som ska konverteras inom ett år					2 980 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>3 284 968</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 299 872
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					12 847 747
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
<b>Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>					
Ingående värde		245 933			265 432
Uttag		-18 528			-19 499
		<b>227 404</b>			<b>245 933</b>
<b>Not 16 AKTUELL SKATTESKULD</b>					
Årets beräknade skatteskuld		12 239			5 869
		<b>12 239</b>			<b>5 869</b>
<b>Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>					
Personalens källskatt		5 417			4 823
Arbetsgivaravgifter		2 320			2 139
Övriga kortfristiga skulder medlem		1 900			1 465
		<b>9 637</b>			<b>8 427</b>
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>					
Upplupen el, vatten, värme, renhållning		155 666			167 141
Upplupna räntekostnader		18 765			26 037
Upplupen revision		14 000			12 000
Upplupen investering		0			35 253
Förutbetalda årsavgifter och hyror		418 638			365 093
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 690			30 388
		<b>621 759</b>			<b>635 912</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Carina Robrandt.....  
Elsa Persson.....  
Jan Holm.....  
Jörgen Hagberg.....  
Lars-Gunnar Björk.....  
Leif Walseth

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

RO



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Daggkåpan i Östersund, org.nr. 793200-0651

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Daggkåpan 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Dagdkåpan 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mia Jansdotter  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JAN HOLM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 11:35:06



**ELSA PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:35:57



**LARS-GUNNAR BJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:44:58



**JÖRGEN HAGBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:33:34



**LEIF WALSETH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:14:25



**CARINA ROBRANDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 06:56:05



**MIA JANSBOTTER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:36:50



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 08:18:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MIA JANSBOTTER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:41:52



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 08:22:00



# 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.