



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Vagnen i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Vagnen i Örnköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSEVIK org.nr. 716460-1358 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Domsjö 35:5	1987-10-20	

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 ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 806
20	garageplatser	240
34	p-platser	0
Totalt 85 objekt		2 046

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Yvonne Grundström	Ordförande
Anders Fransson	Ledamot
Henry Lindell	Ledamot
Anette Utter Nordin	Ledamot
Lars-Åke Skoglund	Ledamot
Ida Strömgren	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annette Utter Nordin och Yvonne Grundström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Henry Lindell, Anette Utter Nordin, Lars-Åke Skoglund och Yvonne Grundström.

Revisorer har varit: Mona Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anita Allandotter (sammankallande), vald vid föreningsstämman och styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar+ 2 övriga. Stämman antog beslut 1(2) av Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har sedan 2023 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 2023-08-23.

Vi har bytt ut garagearmaturerna utomhus till ledarmaturer med låg elförbrukning. Timer till portlåsen är bytt.

Förutom större underhåll så ombesörjer styrelsen fortsatt underhåll löpande. Denna kontinuerliga skötsel mm av området, byggnader och lokaler görs utan någon ersättning av styrelsen för att hålla ned kostnaden för föreningen. Området har trimmats. Det har skottats, sandats, snickrats och städats. Styrelsen har fraktat bort skräp från området och allmänna ytor med egna släp (släp utan kostnad). Felmeddelanden från medlemmar mottas, behandlas och administrerats kontinuerligt. Ofta så åtgärdas felen direkt av styrelsen. Detta görs för att föreningen ej ska behöva köpa in yttre tjänster, vaktmästeritjänster eller större förvaltartjänster.

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

De större underhållen i föreningen gäller installation av värmepumpar i varje hus vilket har visat sig ge besparingar på energikostnaderna.

Vi har även fått fönster och vindskivor målade så att vi ökat livslängden på dessa. Även överliggarna på vindskivorna är utbytta till plåt.

Utomhusbelysningen både vid husen och garagen har fått sig ett lyft. Både ekonomiskt och utseendemässigt. Trasiga och skeva sophusdörrar är utbytta och kompletterade med dörrstängare, 6 stycken.

Årtal	Ändamål
2016-2022	Målning av fönster/vindskivor + byte av överluggare till plåt på samtliga hus. Lite ommålning pga färgsläpp kommer göras under 2023
2018	Byte av torkskåp i tvättstugan
2018	Takreparation Såggatan 4 pga. läckage
2018	Garagetak, läckage. All spik utbytt mot farmarskruv + vissa lagningar (styrelsen).
2018	-Energideklaration (obligatorisk). -Energikartläggning HSB.
2019-21	Relining 5 hus. Genomförd av Proline.
2020	Installation av Värmepump på Domsjövägen 86. Ett test på ett hus utifrån grundliga beräkningar för att se om vi kan få ned energikostnaden. Gott utslag.
2020	All Utomhusbelysning vid husen utbytt till Led-armaturer i slutet av december 2020. Tidigare bristfälliga armaturer med energikrävande kvicksilverlampor.
2020-21	Installerat 8 bergvärmepumpar med gott resultat
2020-22	2020 Sophusdörr utbytt på Såggatan 4. + en hel del snickerier runt om. 2021 Ny sophusdörr utbytt på Såggatan 7 + lite snickerier. 2022 Byte av 4 sophusdörrar inkl. dörrstängare + en hel del snickerier runt om.
2021	Obligatorisk Uppdatering av Miva / byte konsoller till vattenmätare i 8 hus. En gjord tidigare.
2021	Vissa Takreparationer på Såggatan 5 + ny taklucka
2022	Brandsäkerhetskontroll
2022	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) med gott resultat
2022	Förråd: Några förrådsdörrar målade av medlemmar. Vissa lagade av styrelsen. Föreningen bekostade färg och tillbehör mm. Källarnedgång renoverad på 6B av styrelsemedlem. En vägg 6b målade av styrelsemedlem
2023	Byte av gamla armaturer på garaget till led-armaturer med låg strömförbrukning.

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

Utifrån vår ekonomi så kommer vi att fortsätta att se över våra tak. Ett tak på Såggatan 3 (med litet läckage) har skjutits fram och vi kommer att ha det under uppsikt. Övriga tak prioriteras efter takbesiktningsresultat och behov.

Vi kommer fortsatt under 2024 låta medlemmarna få måla sina förrådsdörrar där föreningen står för färg och tillbehör.

Årtal	Ändamål
2024	Takreparation utifrån takbesiktning 2017 och behov
2025	Takreparation utifrån takbesiktning 2017 och behov
2026	Takreparation utifrån takbesiktning 2017 och behov
2027	Takreparation utifrån takbesiktning 2017 och behov

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	216	279	37	126	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 986	3 464	3 592	3 074	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 382	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	326	345	385	369	0
Årsavgifter, kr/kvm	886	868	852	852	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	879	1 028	944	958	0
Nettoomsättning, tkr	1 798	1 755	1 728	1 753	1 725
Resultat efter finansiella poster, tkr	260	2 952	-1 250	150	193
Soliditet, %	24	21	-19	1	-2

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.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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	558 002	0	0	558 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	250 000	250 000
S:a bundet eget kapital, kr	558 002	0	250 000	808 002
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 778 468	2 952 390	-250 000	923 922
Årets resultat, kr	2 952 390	-2 952 390	260 164	260 164
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 173 922	0	10 164	1 184 086
S:a eget kapital, kr	1 731 924	0	260 164	1 992 088

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 173 922
Årets resultat, kr	260 164
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 184 086

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Balanseras i ny räkning, kr	784 086

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	1 797 773	1 755 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	126 511
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 797 773	1 881 834
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-993 608	-1 092 517
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-83 236
Övriga externa kostnader	Not 6	-206 242	-167 769
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-25 448	-20 843
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-181 600	2 524 864
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 406 899	1 160 498
RÖRELSERESULTAT		390 874	3 042 332
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 795	2 879
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 605	-91 803
Övriga finansiella poster	Not 9	-900	-1 017
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-130 710	-89 941
Exceptionella intäkter		0	0
ÅRETS RESULTAT		260 164	2 952 390

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	7 362 781	7 308 937
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 362 781</u>	<u>7 308 937</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 362 781</u>	<u>7 308 937</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		498 856	542 445
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 350	8 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	88 505	79 302
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>595 711</u>	<u>629 935</u>
Kassa och bank			
Bank	Not 13	515 970	502 774
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>515 970</u>	<u>502 774</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 111 681</u>	<u>1 132 709</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 474 462</u>	<u>8 441 646</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	558 002	558 002
Fond för yttre underhåll	250 000	0
Summa bundet eget kapital	808 002	558 002
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	923 922	-1 778 468
Årets resultat	260 164	2 952 390
Summa fritt eget kapital	1 184 086	1 173 922
Summa eget kapital	1 992 088	1 731 924
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder	0	3 648 153
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 108 750	2 694 349
Medlemmarnas inre fond	Not 15	2 504
Leverantörsskulder	44 789	39 884
Aktuell skatteskuld	Not 16	9 468
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	316 463
Summa kortfristiga skulder	6 482 374	3 061 569
Summa skulder	6 482 374	6 709 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 474 462	8 441 646

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	390 874	3 042 332
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	181 600	-2 524 864
	<u>572 474</u>	<u>517 468</u>
Erhållen ränta	13 795	2 879
Erlagd ränta	-138 619	-90 243
Övriga poster	-900	-1 017
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>446 750</u>	<u>429 087</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 365	-5 645
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 418	-573 430
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>438 803</u>	<u>-149 988</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-235 444	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-235 444</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-233 752	-233 752
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-233 752</u>	<u>-233 752</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-30 393	-383 740
Likvida medel vid årets början	1 045 219	1 428 958
Likvida medel vid årets slut	<u>1 014 826</u>	<u>1 045 219</u>
	-30 393	-383 740

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: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 333 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 600 068	1 568 375
Hysesintäkt bostäder	57 552	56 425
Hysesintäkt garage och bilplatser	122 400	118 220
Hysesintäkt övrigt	3 800	2 750
Hysesrabatter	0	-346
Konsumtionsavgift el	6 600	6 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 742	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 626	2 892
Övriga primära intäkter och ersättningar	-15	407
	1 797 773	1 755 323
* I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten samt TV (grundutbud).		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	126 511
	0	126 511
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-53 777	-214 105
El	-280 553	-278 582
Uppvärmning	-215 520	-218 853
Vatten	-170 143	-133 843
Renhållning	-27 787	-28 535
TV, bredband, iptelefoni	-24 834	-24 329
Obligatoriska besiktningar	0	-11 250
Förvaltningskostnader	-130 703	-93 358
Försäkringar	-41 012	-35 439
Fastighetsskatt	-45 260	-45 260
Övriga driftskostnader	-4 019	-8 963
	-993 608	-1 092 517
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll dörrar	0	-60 000
Underhåll värmepumpar	0	-23 236
	0	-83 236

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 250	-12 625
Övriga förvaltningskostnader	-136 609	-129 745
Kostnader överlåtelse och panter	-3 151	-2 415
Föreningsverksamhet	-166	-124
Kontorsutrustning och -material	-559	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-705	0
Konsulter	-22 250	0
Förbrukningsinventarier	-9 253	-5 560
Medlemsavgifter HSB	-17 300	-17 300
	-206 242	-167 769
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-16 100	-14 100
Övriga arvoden	-954	0
Övriga personalkostnader	-811	0
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-5 083	-4 243
	-25 448	-20 843
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-181 600	-179 148
Återföring nedskrivning byggnader	0	2 704 011
	-181 600	2 524 864
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-900	-1 017
	-900	-1 017

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 594 000	12 594 000
Årets investering byggnader, Relining	235 444	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 500 000	1 500 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	621 270	621 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 950 714	14 715 270

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 785 063	-5 947 422
Omklassificeringar m.m	0	-658 493
Årets avskrivningar byggnader	-181 600	-179 148
Ingående avskrivningar markanläggningar	-621 270	-621 270
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 587 933	-7 406 332

Ingående nedskrivningar	0	-3 362 504
Återförda nedskrivningar	0	2 704 011
Omklassificeringar m.m	0	658 493
	0	0

Utgående redovisat värde

7 362 781 7 308 937

Redovisade värden byggnader	5 862 781	5 808 937
Redovisade värden mark	1 500 000	1 500 000

Fastighetsbeteckning: Domsjö 35:5

Taxeringsvärde	Värdeår 1988	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		11 800 000	2 280 000	14 080 000	14 080 000
Lokaler		206 000	96 000	302 000	302 000
		12 006 000	2 376 000	14 382 000	14 382 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 561 000	13 561 000
Summa ställda säkerheter	13 561 000	13 561 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	8 350	8 188
	8 350	8 188

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	47 382	40 417
Förutbetalad kabel-TV och bredband	5 483	5 938
Förutbetalad HSB	35 640	32 947
	88 505	79 302

Not 13 BANK

SBAB	515 970	502 774
	515 970	502 774

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	0,970%	2024-09-25	3 648 153	116 740
Swedbank	4,997%	2024-02-28	1 418 051	35 676
Swedbank	5,417%	2024-02-28	106 546	9 336
Swedbank	5,317%	2024-02-28	936 000	72 000
			6 108 750	233 752
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				6 108 750
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				6 108 750
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				935 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 939 990
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	2 504	7 040
Uttag	0	-4 536
	2 504	2 504

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 496	6 496
Slutskatteskuld föregående år	2 972	0
	9 468	6 496

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	400	0
	400	0

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	121 664	134 424
Upplupna räntekostnader	19 462	14 476
Upplupen revision	12 000	12 000
Upplupen Allservice Gidmarks vinterunderhåll	9 293	12 809
Upplupen VVS o kyla i Övik AB	7 223	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	146 822	144 627
	316 463	318 336

Not 19 EXEPTIONELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Under 2022 gjordes en återföring av Nedskrivning byggnader med 3 363 tkr, vilket hade en positiv resultatpåverkan med 2 704 tkr.

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Fransson.....
Anette Solveig Nordin.....
Henry Lindell.....
Ida Strömgren.....
Lars-Åke Skoglund.....
Yvonne Grundström

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

.....
Mona Eriksson
Revisor vald av föreningsstämman.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Vagnen i Ömsköldsvik, org.nr. 716460-1358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Vagnen i Ömsköldsvik för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller,

om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Vagnen i Ömsköldsvik för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mona Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

YVONNE GRUNDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 09:27:11



HENRY LINDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 22:00:34



LARS-ÅKE SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 20:11:04



IDA STRÖMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:41:45



ANETTE SOLVEIG NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:57:30



ANDERS FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:14:55



MONA ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 12:27:16



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:20:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MONA ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 11:11:24



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:24:52



HSB – där möjligheterna bor



STYRELSEN FÖR HSBs Brf Vagnen i Örnsköldsvik

Org. nr: 716460-1358

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 216 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

	Investeringsbehov 28938 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

	Skuldsättning 2986 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

	Räntekänslighet 3,8 %	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

	Energikostnad 326 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

	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

	Årsavgift 886 kr/kvm	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.	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

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.