



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ekorren i Umeå

794000-0974

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ekorren i Umeå, 794000-0974 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1978 på fastigheten Böle 7:20 och 7:21 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens finns på Björnbärsvägen och Nyponvägen i Umeå. Säte är Umeå kommun. Föreningen är medlem i Björnbärsvägens samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar två stora grönområden med tillhörande lekplatser.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Bostäder	140	13 232
Lokaler	1	12
Lokaler (garage)		720
Garageplatser	109	
Bilplatser med motorvärmare.	114	
Varav laddplatser	20	

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2021 - Ventilationsrengöring och OVK	2019 - Balkongrenovering
2021 - Färdigställt byte av entré- och förrådsdörrar	2018 - Översyn o beskärn, avverkn av träd och buskar
2020 - Påbörjat byte entré- och förrådsdörrar	2017 - Spolning och kontroll av föreningens stammar
2020 - 20 laddplatser för elbilar samt 6 nya p-platser	2016 - Ny ventilation i samtliga huskroppar
2020 - Byte digital undercentral	2016 - Föreningens utebelysning bytt till led-armaturer
2020 - Byte digital undercentral	2015 - Breddade parkeringsplatser samt flyttade motorvärmarstolpar
2020 - Byte av panel samt påbörjat målning	2014 - Garagelängornas baksidor är ombyggda
2019 - Panelbyte, förrådsdörrar, övernattningsrum	2013 - Konvertering till vattenburet värmesystem
	2013 - Uppskyltning av parkeringsplatserna för besökare
	2012 - Asfaltering av cykel/gångbanor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Arbetet med att byta ut dålig panel samt målning har avslutats.
- Byte av staket mot tomtgräns har utförts
- Renovering av yttertak samt byte av underlagspapp och taktegel samt kontroll av rote och luftning har fortsatt under året. I samband med byte av yttertak har även plåten på takkuporna bytts. Under hösten 2024 förväntas takprojektet vara färdigställt. Projektet beräknas uppgå till 15 miljoner kr och finansieras med lån.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast i 2023-06-10 då konstaterades att:

- Asfaltsytor samt garage är i dåligt skick och bör åtgärdas då möjlighet ges.
- Vissa balkonger saknar fullgott fallskydd. Komplettering med regler som saknas görs under våren 2024,
- Många staket utanför lägenheterna är i dåligt skick. Byte av staket som tillhör föreningen görs under våren 2024.

Underhållsplanen ses över och uppdateras årligen. Åtgärder görs utifrån underhållsplanen samt från fastighetsbesiktningen.

De närmsta åren planeras inga större underhållsåtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 692 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov, styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 6% från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond är 89000 kr.

Styrelsen

Styrelsen sammansättning:

Mats Hammarberg	ordförande
Magnus Linder	vice ordförande
Jennie Wallin	sekreterare
Åsa Wågström	vice sekreterare
Daniel Karlsson	ledamot
Agneta Andersson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Magnus Sjöström

Angelica Jonsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Magnus Linder Jennie Wallin och Daniel Karlsson samt suppleant Angelica Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mats Hammarberg, Magnus Linder, Jennie Wallin och som extern firmatecknare vicevärd Jari Prosi, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Magnus Hägglund med Linda Grill som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Gun Friman (sammankallande) och Kent Johansson.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningens fritidskommitté har skött uthyrningen av övernattningsrummet.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Mats Hammarberg samt Magnus Linder som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 30/5 2023. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar. Motion om ändring av normalstadgar, motionen godkändes av stämman.

Extrastämma har hållits 2023-10-04 för att i andra läsnigen anta beslut om nya normalstadgar. Beslutet var enhälligt.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	9 701	9 281	9 120	8 935	9 128
Resultat efter fin.poster i tkr	811	1 486	1 455	715	2 052
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	692	605	593	585	585
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	94				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	395	362	398	387	346
Energikostnad, kr/m2 totalyta	149				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 409	2 950	2 502	2 350	2 420
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 598				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,2	1,2	1,2	1,2	1,3
Räntekänslighet i %	5,7				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	503	523	566	570	576
Soliditet i %	35	38,2	41,7	41,3	40,2
Sparande, kr/m2 totalyta	192	260	230	222	279

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

~~Årsavgifter = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.~~

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 47 606 321 kr. Under året har föreningen amorterat 1 095 570 kr kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 043 600	7 034 540	15 480 019	1 486 397
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 486 397	-1 486 397
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-93 822	93 822	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		89 000	-88 999	
Årets resultat				811 062
Vid årets slut	3 043 600	7 029 718	16 971 239	811 062

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	16 971 239
Årets resultat	811 062
Totalt att disponera	17 782 301

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **17 782 301**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Ekorren äger 70 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 57597 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet

~~blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget.~~

Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 11,5 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 26944 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 57597 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2022 var 468 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 202 medlemmar och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 202. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 701 375	9 284 134
Övriga rörelseintäkter	3	795	281
		<u>9 702 170</u>	<u>9 284 415</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 511 210	-4 865 191
Underhåll	5	-93 822	-657 676
Övriga externa kostnader	6	-281 044	-150 284
Personalkostnader	7	-260 371	-332 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 376 636	-1 353 109
Övriga rörelsekostnader	9	-394 780	-
		<u>-7 917 862</u>	<u>-7 358 529</u>
Rörelseresultat		1 784 308	1 925 886
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 178	2 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-975 424	-441 809
		<u>-973 246</u>	<u>-439 489</u>
Resultat efter finansiella poster		811 062	1 486 397
Resultat före skatt		811 062	1 486 397
Årets resultat	25	<u>811 062</u>	<u>1 486 397</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,24	62 861 811	50 376 976
Inventarier	13	150 785	163 527
Pågående nyanläggningar och förskott	14	13 133 705	16 402 089
		<u>76 146 301</u>	<u>66 942 592</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för/HSB Vind ek för	16	462 500	462 500
		<u>462 500</u>	<u>462 500</u>
Summa anläggningstillgångar		76 608 801	67 405 092
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	9 397
Avräkning HSB Norr ek för		2 409 038	2 805 491
Övriga fordringar	15	180 117	248 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	395 928	366 132
		<u>2 986 396</u>	<u>3 429 786</u>
<i>Kassa och bank</i>		33 198	32 236
Summa omsättningstillgångar		3 019 594	3 462 022
SUMMA TILLGÅNGAR		79 628 395	70 867 114

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 043 600	3 043 600
Yttre underhållsfond	18	7 029 718	7 034 540
		<u>10 073 318</u>	<u>10 078 140</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 971 239	15 480 019
Årets resultat		811 062	1 486 397
		<u>17 782 301</u>	<u>16 966 416</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		27 855 619	27 044 556
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,24	40 890 567	32 415 079
		<u>40 890 567</u>	<u>32 415 079</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	6 715 754	7 286 812
Leverantörsskulder		529 087	431 332
Aktuell skatteskuld		88 915	60 874
Fond för inre underhåll	19	178 540	181 053
Övriga skulder	22	5 793	3 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3 364 120	3 444 390
		<u>10 882 209</u>	<u>11 407 479</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 628 395	70 867 114

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 784 308	1 925 886
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 376 636	1 353 109
Restvärdesavskrivningar	394 779	
	<u>3 555 723</u>	<u>3 278 995</u>
Erhållen ränta	2 178	2 320
Erlagd ränta	-931 415	-377 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 626 486	2 903 507
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	46 937	-95 755
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 781	2 048 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 675 204	4 856 262
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 975 124	-9 789 694
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 975 124	-9 789 694
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 000 000	7 000 000
Amortering av låneskulder	-1 095 570	-969 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 904 430	6 031 000
Årets kassaflöde	-395 490	1 097 568
Likvida medel vid årets början	2 837 726	1 740 159
Likvida medel vid årets slut	2 442 236	2 837 727
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	33 198	32 236
Avräkning HSB Norr ek för	2 409 038	2 805 491
	<u>2 442 236</u>	<u>2 837 727</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,8 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, 9 287 kr för småhus dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 20 715 982 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
*Avgifter	8 330 640	8 010 384
Hysesintäkter	521 389	500 624
Intäkter el	-9 353	-20 232
Intäkter Minol/Brunata mätteknik, vatten, värme mätning	831 405	745 107
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 106	45 051
Intäkter serviceavgift	14 200	3 600
	9 701 387	9 284 534

Avgår

Rabatter/Avdrag	-12	-400
	9 701 375	9 284 134

* I årsavgifter ingår uppvärmning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Serviceavgifter m.m.	795	281
	795	281

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	507 199	483 084
Snöröjning och halkbekämpning	462 242	328 635
Reparationer	467 030	320 798
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	243 063	242 443
Uppvärmning	1 375 059	1 182 913
Vatten	466 400	430 804
Renhållning	361 779	280 804
Förvaltningskostnader	394 604	408 634
Försäkring	219 824	205 085
Fastighetsskatt/avgift	737 842	706 090
Kommunikation och media		
Datakommunikation	225 233	225 155
Kabel-TV	50 935	50 746
	5 511 210	4 865 191

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	-	113 711
Utfört underhåll installationer	79 447	130 585
Utfört underhåll mark	14 375	413 380
	93 822	657 676

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier mm	-	5 555
Telefon, kreditupplysn mm	11 190	18 080
Kundförluster	245	60
Bankkostnader, Alektum	147 820	5 814
Bolagsverket, årsredovisningar, fika mm	71 800	70 525
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	49 989	50 250
	281 044	150 284

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	129 803	179 745
Vicevärd	72 000	73 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	4 900
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	2 946	9 680
Sociala kostnader	54 922	64 745
	260 371	332 270

Vicevärd har varit Jari Prosi

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 192 838	1 169 311
Inventarier	12 742	12 742
Markanläggningar	171 056	171 056
	1 376 636	1 353 109

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	394 780	
	394 780	

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter Collector Bank	962	2 113
Övriga ränteintäkter	1 216	207
	2 178	2 320

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	975 001	441 809
Övriga finansiella kostnader	423	-
	975 424	441 809

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	70 276 957	70 276 957
-Årets anskaffningar - Fasadrenovering	14 243 508	-
-Årets utrangeringar - Fasad	-2 116 645	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	82 403 820	70 276 957
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-22 047 371	-20 707 005
-Årets utrangeringar - Fasad	1 721 865	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 363 893	-1 340 366
Summa ackumulerade avskrivningar	-21 689 399	-22 047 371
Bokfört värde byggnader	60 714 421	48 229 586
Bokfört värde mark	2 147 390	2 147 390
Summa bokfört värde byggnader och mark	62 861 811	50 376 976
Värdeår 1978		
Taxeringsvärde småhus	62 603 000	62 603 000
Taxeringsvärde småhus mark	35 200 000	35 200 000
Taxeringsvärde hyreshus	63 407 000	63 407 000
Taxeringsvärde mark 2022	22 064 000	22 064 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	198 292	198 292
	198 292	198 292
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-34 765	-22 022
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 742	-12 742
	-47 507	-34 764
Redovisat värde vid årets slut	150 785	163 528

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	16 402 089	6 612 395
Renovering fasader inkl målning (färdigställt under 2023, se not 11)	-13 676 697	6 672 496
Takrenovering	10 408 313	3 246 314
Arne Lundquist Produktion		-16 776
Åbyns Bygg AB		-53 750
Markprojekt		-58 590
Redovisat värde vid årets slut	13 133 705	16 402 089

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Minol/Brunata	140 229	209 638
Momsdeklaration	5 209	5 209
Skattekonto	34 679	33 919
	180 117	248 766

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	462 000	462 000
	462 500	462 500

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Telenor	17 753	17 754
Tele2 kabel-tv Q1	12 767	12 700
Fastighetsförsäkring	234 662	219 824
Webbforum	5 250	4 332
Brunata dec	125 496	107 563
QT Driftavtal 2023		3 959
	395 928	366 132

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	7 034 540	7 612 216
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	89 000	80 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-93 822	-657 676
Fondbehållning vid årets slut	7 029 718	7 034 540

Not 19 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	181 053	185 922
Uttag under året	-2 513	-4 869
Vid årets slut	178 540	181 053

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank 2951174909	2024-01-11	1,19	6 015 994	6 423 994
Stadshypotek 633407	2025-01-30	1,0	11 947 500	12 082 500
Stadshypotek 553888	2023-01-30	1,3	-	6 331 812
Stadshypotek 741834	2027-01-30	1,35	4 736 585	4 908 585
Stadshypotek 698053	2026-04-30	0,83	2 925 000	2 955 000
Stadshypotek 785656	2026-09-30	3,95	6 790 000	7 000 000
Stadshypotek 803374	2028-01-30	3,7	9 206 242	-
Stadshypotek 835319	2025-09-01	4,77	5 985 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>47 606 321</u>	<u>39 701 891</u>
Nästa års amortering			-1 107 760	-1 179 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-4 431 040</u>	<u>-4 716 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			42 067 521	33 806 891
Totala skulder på bokslutsdagen			47 606 321	39 701 891
Avgår kortfristig del			<u>-6 715 754</u>	<u>-7 286 812</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			40 890 567	32 415 079

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 107 760	1 179 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 607 994	6 107 812
	<u>6 715 754</u>	<u>7 286 812</u>

Not 22 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	1 815	1 815
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 900	1 900
Övriga kortfristiga skulder	2 078	-697
	<u>5 793</u>	<u>3 018</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	170 385	126 376
Förutbetalda avgifter/hyror	747 788	704 699
Borevision	14 950	15 000
El	62 946	98 878
Fjärrvärme	209 739	185 553
Vatten	47 872	44 203
Renhållning	22 952	18 299
Snöröjning	44 820	44 125
Pågående anläggningar	2 042 668	2 207 258
	<u>3 364 120</u>	<u>3 444 391</u>

~~Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser~~

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	49 466 391	43 466 391

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	49 466 391	43 466 391
---------------------------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

Not 25 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	811 062	1 486 397
Reservering till yttre underhållsfond	-89 000	-80 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	93 822	657 676
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	815 884	2 064 073

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Underskrifter

Umeå 2024-.....-.....

Mats Hammarberg

Magnus Linder

Jennie Wallin

Åsa Wågström

Daniel Karlsson

Agneta Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -.....-.....

Magnus Hägglund
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga handlingar under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekorren i Umeå, org.nr 794000-0974.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekorren i Umeå 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. 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 HSB Brf Ekorren i Umeå 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Hägglund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MATS HAMMARBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 14:36:40



MAGNUS LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 09:15:29



JENNIE WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 18:54:04



AGNETA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 15:09:31



DANIEL KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 15:22:17



ÅSA WÅGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 14:58:39



MAGNUS HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 06:55:53



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 10:50:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MAGNUS HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 06:52:01



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 10:47:31



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 tomträtsavtal 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.