



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Skutan i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Skutan i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2564 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skakeln 1	1967-08-24	1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9476
8	lokaler (hyresrätt)	298
98	garage i gemensamt garage	0
Totalt 238 objekt		9774

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 29 st 2 rok, 74 st 3 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thord Johansson	Ordförande	2021-03-30
Jan Olov Lundström	Ledamot	2019-06-04
Britt Marie Bodén Åhman	Ledamot	2021-07-01
Peter Åhman	Ledamot utsedd av HSB	2020-06-25
Christer Westman	Ledamot	2016-06-16
Carina Norberg	Ledamot	2019-06-04
Tony Öjebrant	Ledamot	2021-07-01



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Britt Marie Bodén Åhman, Carina Norberg och Tony Öjebrant.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Olov Lundström, Thord Johansson, Carina Norberg och Camilla Olofsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit Kent Boström med Ingemar Andersson som suppleant valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Inger Olsson, Mona Fagerlund och Roland Zetterberg, vald vid föreningsstämman.

Fritidsverksamheten har anordnat en gemensamt adventfika med övriga HSB föreningar i området och ett informationsmöte med frågestund.

Ingen studieverksamhet har det varit under 2022.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar deltog. Inga motioner bifölls.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-16.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Stödmur och mur vid källartrappor lagade och målade Relining av horisontella stammar fram till kommunanslutningspunkt
2019-2020	Byte av köksstammar i lgh i marknivå, för dåligt gods för att relinas
2020	Helrenovering av tvättstuga i 31B
2021	Byte av hissar i 31C-D Renovering av tvättstugor, ytskikt och maskinutrustning 31A-B Installation av laddstation för El-fordon.
2022	Renovering av kvarvarande Tvättstugor. Bygge av nytt Sopsorteringshus

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

Årtal	Ändamål
2023	Målning av Entréer och trapphus Byte av ytterdörrpartier
2024	Byte av plattvärmväxlare, Termostatventiler, Motorventil, Styrsystem och expansionskärl
2025	Byte av dräneringsledning plast
2026	Asfaltering och Balkongprojekt beroende av ränteläget.
2027	Byte av flerrörs värmekulvert

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 162 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	261	271	222	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 801	3 912	4 016	4 096	3 656
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	208	203	196	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	503	470	483	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	833	817	801	785	771
Totala intäkter, kr/kvm	899	873	859	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 788	8 532	8 391	8 223	8 067
Resultat efter finansiella poster, tkr	811	1 303	1 101	774	1 100
Soliditet, %	25	23	21	19	19

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka

årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	618 800	0	0	618 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 346 966	0	-294 875	3 052 091
S:a bundet eget kapital, kr	3 965 766	0	-294 875	3 670 891
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 703 786	1 302 946	294 875	8 301 607
Årets resultat, kr	1 302 946	-1 302 946	810 784	810 784
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 006 732	0	1 105 659	9 112 391
S:a eget kapital, kr	11 972 498	0	810 784	12 783 282

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 217 000 kr samt ianspråktagande skett med 511 875 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	8 006 733
Årets resultat, kr	810 784
Reservation till underhållsfond, kr	-217 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	511 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 112 392

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 112 392

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 787 795	8 531 856
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 787 795	8 531 856
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 918 967	-4 589 326
Underhåll enligt plan	Not 4	-511 875	-203 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-661 481	-690 456
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-149 897	-120 920
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 225 328	-1 143 580
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 467 547	-6 748 158
RÖRELSERESULTAT		1 320 248	1 783 698
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 651	11 159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 395	-488 691
Övriga finansiella poster	Not 8	-720	-3 220
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-509 464	-480 752
ÅRETS RESULTAT		810 784	1 302 946

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	46 601 111	46 153 969
Inventarier och installationer	Not 10	155 103	167 111
Pågående nyanläggningar	Not 11	10 350	29 188
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>46 766 564</u>	<u>46 350 268</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 766 564</u>	<u>46 350 268</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 670	218
Kundfordringar		14 359	1 815
Avräkningskonto HSB		1 710 444	1 622 257
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	48 582	59 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	633 282	573 509
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 413 337</u>	<u>2 257 138</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	<u>2 561 958</u>	<u>3 039 252</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 561 958</u>	<u>3 039 252</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 975 295</u>	<u>5 296 391</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>51 741 859</u>	<u>51 646 659</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	618 800	618 800
Fond för yttre underhåll	3 052 091	3 346 966
Summa bundet eget kapital	3 670 891	3 965 766
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 301 607	6 703 786
Årets resultat	810 784	1 302 946
Summa fritt eget kapital	9 112 391	8 006 733
Summa eget kapital	12 783 282	11 972 498
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 23 283 122	27 348 122
Summa långfristiga skulder	23 283 122	27 348 122
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13 865 000	10 890 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16 156 821	162 303
Leverantörsskulder	504 957	301 714
Aktuell skatteskuld	Not 17 24 693	14 583
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 2 464	2 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 121 520	954 979
Summa kortfristiga skulder	15 675 455	12 326 039
Summa skulder	38 958 577	39 674 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 741 859	51 646 659

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 320 248	1 783 698
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 225 328	1 143 580
	<u>2 545 575</u>	<u>2 927 278</u>
Erhållen ränta	23 651	11 159
Erlagd ränta	-531 094	-503 522
Övriga poster	-720	-3 220
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 037 412</u>	<u>2 431 695</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 012	-40 510
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	373 116	-636 904
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 342 516</u>	<u>1 754 281</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 641 623	-2 007 183
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 641 623</u>	<u>-2 007 183</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 090 000	-1 015 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 090 000</u>	<u>-1 015 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-389 107	-1 267 903
Likvida medel vid årets början	4 661 510	5 929 413
Likvida medel vid årets slut	<u>4 272 403</u>	<u>4 661 510</u>
	-389 107	-1 267 903

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	900 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 897 230	7 742 712
Hysesintäkt lokaler	168 630	162 634
Hysesintäkt garage och bilplatser	340 923	344 399
Hysesintäkt övrigt	7 860	8 360
Konsumtionsavgift el	220 289	236 509
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 055	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	25 307	33 043
Övriga primära intäkter och ersättningar	125 501	4 199
	8 787 795	8 531 856
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-765 168	-575 373
Ventilationsrensning	-29 306	0
El	-506 657	-455 153
Uppvärmning	-1 095 452	-1 145 692
Vatten	-428 090	-381 226
Renhållning	-285 816	-240 391
Bevakningskostnader	-38 559	-75
TV, bredband, iptelefoni	-328 287	-319 175
Obligatoriska besiktningar	-14 751	-9 562
Serviceavtal	-68 058	-18 873
Hissar serviceavtal & besiktning	-9 148	-19 059
Förvaltningskostnader	-908 923	-916 550
Försäkringar	-169 132	-159 738
Fastighetsskatt	-212 628	-199 218
Övriga driftskostnader	-58 992	-149 241
	-4 918 967	-4 589 326
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-5 199	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-97 284	0
Underhåll installationer	-121 156	-109 288
Underhåll mark och utemiljö	-223 863	-23 125
Underhåll garage och bilplatser	-64 374	-71 463
	-511 875	-203 876
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 000	-25 625
Övriga förvaltningskostnader	-419 197	-413 991
Kostnader överlåtelse och panter	-20 585	-26 947
Föreningsverksamhet	-6 648	-515
Kontorsutrustning och -material	-9 152	-4 465
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 661	-8 283
Konsulter	-72 589	-142 023
Förbrukningsinventarier	-1 739	-24 622
Medlemsavgifter HSB	-47 600	-43 600
Arrende, hyra, leasing	-41 310	-385
	-661 481	-690 456

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-117 285	-94 200
Revisionsarvode	-5 000	-5 500
Sociala avgifter	-27 050	-14 970
Utbildning	-563	-6 250
	-149 897	-120 920
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 047 582	-965 834
Markanläggningar	-165 737	-165 737
Installationer och inventarier	-12 008	-12 008
	-1 225 328	-1 143 580
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-720	-3 220
	-720	-3 220

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 261 914	49 630 323
Årets investering byggnader (sophus)	590 660	
Årets investering byggnader (hissbyte)	0	1 717 845
Årets investering byggnader (tvättstugerenovering)	1 069 801	913 746
Ingående anskaffningsvärde mark	1 131 665	1 131 665
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 806 923	5 806 923
Årets investering markanläggning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 860 963	59 200 502

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 471 518	-10 505 684
Årets avskrivningar byggnader	-1 047 582	-965 834
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 575 015	-1 409 277
Årets avskrivningar markanläggningar	-165 737	-165 737
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 259 852	-13 046 532

Utgående redovisat värde

46 601 111 46 153 969

Redovisade värden byggnader	41 403 275	40 790 396
Redovisade värden mark	1 131 665	1 131 665
Redovisade värden markanläggningar	4 066 171	4 231 909

Fastighetsbeteckning: SKAKELN 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	81 000 000	22 200 000	103 200 000	86 000 000
Lokaler		803 000	409 000	1 212 000	663 000
		81 803 000	22 609 000	104 412 000	86 663 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	40 352 390	40 352 390
Summa ställda säkerheter	40 352 390	40 352 390

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	272 676	272 676
Utgående anskaffningsvärden	272 676	272 676
Ingående avskrivningar	-105 565	-93 557
Årets avskrivningar	-12 008	-12 008
Utgående avskrivningar	-117 573	-105 565
Utgående redovisat värde	155 103	167 111

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	29 188	653 595			
Årets Investering	1 631 273	0			
Årets Investering (balkong)	10 350	0			
Årets investering (hissbyte + sophus)	0	1 093 438			
Omklassificering till Byggnader och mark	-590 660	0			
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 069 801	-1 717 845			
Utgående värde pågående nyanläggningar	10 350	29 188			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	45 090	59 339			
Övriga kortfristiga fordringar	3 492	0			
	48 582	59 339			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	230 018	169 132			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	75 357	80 650			
Förutbetalad HSB	281 675	291 104			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 232	32 623			
	633 282	573 509			
Not 14 BANK					
SBAB	2 561 587	3 038 881			
Swedbank	372	372			
	2 561 959	3 039 253			
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Räntebindning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek		1,05%	2026-03-30	4 775 000	400 000
Stadshypotek		0,80%	2024-06-01	1 254 232	40 000
Swedbank		3,03%	2023-02-28	5 250 000	100 000
Swedbank		1,20%	2024-01-25	4 468 890	100 000
Swedbank		2,07%	2024-01-25	4 350 000	100 000
Swedbank		1,04%	2023-08-25	3 250 000	100 000
Swedbank		1,43%	2029-09-11	4 550 000	75 000
Swedbank		3,39%	2023-09-23	4 550 000	75 000
Swedbank		1,36%	2025-11-25	4 700 000	100 000
				37 148 122	1 090 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 283 122
Nästa års amortering av långfristig skuld					1 090 000
Lån som ska konverteras inom ett år					12 775 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					13 865 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					4 360 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					31 698 122
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	162 303	209 608			
Uttag	-5 482	-47 305			
	156 821	162 303			

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	24 693	14 583
	24 693	14 583
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	-3 460
Övriga kortfristiga skulder	2 464	5 919
	2 464	2 459
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden inkl soc avg	35 100	6 500
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	244 042	200 744
Upplupna räntekostnader	43 286	41 985
Upplupen revision	19 000	15 000
Upplupen fastighetsförvaltning	35 617	14 679
Förutbetalda årsavgifter och hyror	735 749	675 893
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 726	178
	1 121 520	954 979

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Britt Marie Bodén Åhman

.....
Carina Norberg

.....
Christer Westman

.....
Jan Olov Lundström

.....
Peter Åhman

.....
Thord Johansson

.....
Tony Öjebrant

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

Revisor vald av föreningsstämman
Kent Boström

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Skutan i Sundsvall, org.nr. 789200-2564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Skutan i Sundsvall för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 Skutan i Sundsvall för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Boström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Skutan i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THORD JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 18:46:40



TONY ÖJEBRANT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:42:44



CARINA NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 21:32:51



CHRISTER WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:33:56



BRITT MARIE BODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:28:42



JAN OLOV LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:57:31



PETER ÅHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 23:04:57



KENT BOSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 09:41:28



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:25:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Skutan i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT BOSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 09:48:37



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:19:14





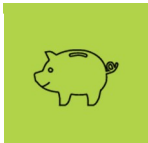
STYRELSEN FÖR HSB brf SKUTAN

Org. nr: 789200-2564

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 261 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	Investeringsbehov 2111 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---	---	--	--

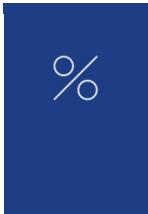
Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	Skuldsättning 3801 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	Räntekänslighet 4,7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	Energikostnad 208 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad

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

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

	Årsavgift 833 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

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 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.