



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Rågen i Sundsvall



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rågen 10	1970-03-03	1972
Rågen 11	1970-03-03	1971
Rågen 9	1970-03-03	1973
Totalt 3 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
540	p-platser	0
2	garageplatser	0
13	lokaler (hyresrätt)	221
673	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	45512
Totalt 1228 objekt		45733

Föreningens lägenheter fördelas på: 76 st 1 rok, 181 st 2 rok, 284 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Chatrine Berglund	Ordförande	2018-05-23	
Ingvor Jonasson	Ledamot	2018-05-23	
Kjell Pettersson	Ledamot	2022-06-03	2022-09-21
Ann-Christine Hägglund	Ledamot	2020-06-30	
Malin Nordqvist	Ledamot	2016-09-20	
Niklas Wedin	Ledamot	2022-06-03	
Rickard Björk	Ledamot	2019-06-11	
Mattias Norell	Ledamot	2019-06-11	
Emmelie Halsen	Ledamot	2022-06-03	
John Landström	Suppleant	2016-09-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Niklas Vedin, Rickard Björk, Mattias Norell och Ann-Christin Hägglund.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Ann-Christine Hägglund, Chatrine Berglund, Malin Nordqvist och Mattias Norell.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 67 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.
I budget år 2023 ingår avsättning för underhållsfonden om 1 462 000 kr.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan dev 2022-04-29.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2022-2023	Införandet av nytt digitalt tvättstugebokningssystem
2022-2023	Nya tvättstugedörrar
2022-2024	Renovering av tvättstugor
2021-2023	Fortsatt arbete av takunderhåll
2021-2022	Markarbeten samt asfaltering
2024-2028	Målning av trapphus
2023	Byte belysning parkeringsdäck
2025-2027	Hissrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 83 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 785 och under året har det tillkommit 93 och avgått 87 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 791.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	312	346	270	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 523	3 602	3 680	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	224	210	211	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	520	490	533	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	867	854	842	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	948	943	927	0	0
Nettoomsättning, tkr	43 155	43 105	42 232	41 841	41 170
Resultat efter finansiella poster, tkr	6 018	8 002	5 968	2 865	6 963
Soliditet, %	36	34	31	30	28

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 503 200	0	0	1 503 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	40 298 788	0	-699 937	39 598 851
S:a bundet eget kapital, kr	41 801 988	0	-699 937	41 102 051
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	40 308 467	8 002 474	699 937	49 010 878
Årets resultat, kr	8 002 474	-8 002 474	6 018 121	6 018 121
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	48 310 941	0	6 718 058	55 028 999
S:a eget kapital, kr	90 112 929	0	6 018 121	96 131 050

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 333 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 032 937 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	48 310 941
Årets resultat, kr	6 018 121
Reservation till underhållsfond, kr	-1 333 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 032 937
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	55 028 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	55 028 999

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	43 154 981	43 105 025
Övriga rörelseintäkter	Not 3	213 306	3 688
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		43 368 287	43 108 713
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-23 799 759	-22 413 704
Underhåll enligt plan	Not 5	-2 032 937	-1 610 518
Övriga externa kostnader	Not 6	-2 889 880	-2 287 894
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-310 409	-332 403
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-6 198 673	-6 210 994
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-35 231 658	-32 855 512
RÖRELSERESULTAT		8 136 629	10 253 201
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		227 146	79 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 344 574	-2 329 333
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 080	-1 035
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-2 118 508	-2 250 727
ÅRETS RESULTAT		6 018 120	8 002 474

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	220 805 828	226 820 944
Inventarier och installationer	Not 11	967 875	71 875
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>221 773 703</u>	<u>226 892 819</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>221 773 703</u>	<u>226 892 819</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		66 109	206 405
Kundfordringar		0	99 756
Avräkningskonto HSB		6 549 315	5 857 048
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	837 756	1 247 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 971 661	2 726 677
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>10 424 841</u>	<u>10 137 532</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	36 612 903	28 398 177
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>36 612 903</u>	<u>28 398 177</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>47 037 745</u>	<u>38 535 709</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>268 811 447</u>	<u>265 428 528</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 503 200	1 503 200
Fond för yttre underhåll		39 598 851	40 298 789
Summa bundet eget kapital		41 102 051	41 801 989
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		49 010 878	40 308 467
Årets resultat		6 018 120	8 002 474
Summa fritt eget kapital		55 028 998	48 310 941
Summa eget kapital		96 131 050	90 112 929
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	90 596 668	132 652 380
Summa långfristiga skulder		90 596 668	132 652 380
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		70 518 352	32 094 592
Medlemmarnas inre fond	Not 16	4 080 685	3 882 688
Leverantörsskulder		2 396 603	1 866 852
Aktuell skatteskuld	Not 17	64 548	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	33 290	63 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 990 252	4 755 498
Summa kortfristiga skulder		82 083 730	42 663 219
Summa skulder		172 680 398	175 315 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 811 447	265 428 528

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	8 136 629	10 253 201
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 198 673	6 210 994
	<u>14 335 302</u>	<u>16 464 195</u>
Erhållen ränta	227 146	79 641
Erlagd ränta	-2 362 977	-2 269 949
Övriga poster	-214 386	-1 035
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>11 985 084</u>	<u>14 272 851</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	404 958	-730 283
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-769 946	467 374
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>11 620 097</u>	<u>14 009 942</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-123 750	-5 431 500
Investeringar i maskiner/inventarier	-1 005 000	0
Försäljningar av maskiner/inventarier	262 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-866 250</u>	<u>-5 431 500</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 846 852	-5 317 052
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 846 852</u>	<u>-5 317 052</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	8 906 994	3 261 390
Likvida medel vid årets början	34 255 225	30 993 834
Likvida medel vid årets slut	<u>43 162 219</u>	<u>34 255 225</u>
	<u>8 906 994</u>	<u>3 261 390</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och 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: 10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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	39 152 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	39 449 527	38 885 216
Hysesintäkt lokaler	25 371	25 332
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 286 380	1 273 698
Hysesintäkt övrigt	82 085	63 721
Konsumtionsavgift el	1 412 536	1 407 128
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 008 125	1 007 875
Avsatt till inre fond	-600 014	-600 014
Intäkt andrahandsupplåtelse	38 239	50 298
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	124 773	117 248
Övriga fakturerade kostnader	3 800	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	324 158	874 523
	43 154 981	43 105 025
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	3 688
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	213 306	0
	213 306	3 688
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-2 516 991	-2 409 081
El	-2 764 716	-2 221 115
Uppvärmning	-4 856 167	-5 183 289
Vatten	-2 642 698	-2 195 012
Renhållning	-1 823 874	-1 792 162
Bevakningskostnader	-5 061	0
TV, bredband, iptelefoni	-1 287 599	-1 310 364
Obligatoriska besiktningar	-139 528	-34 309
Serviceavtal	-336 982	-144 985
Hissar serviceavtal & besiktning	-410 168	-359 138
Förvaltningskostnader	-5 144 854	-4 926 320
Försäkringar	-823 597	-757 017
Fastighetsskatt	-876 920	-740 860
Övriga driftskostnader	-170 605	-340 052
	-23 799 759	-22 413 704
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-1 168 860	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-68 000	0
Underhåll installationer	-693 317	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-1 137 004
Underhåll mark och utemiljö	-102 760	-473 514
	-2 032 937	-1 610 518
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-29 875	-29 625
Övriga förvaltningskostnader	-1 739 644	-1 322 845
Kostnader överlåtelse och panter	-130 694	-120 799
Föreningsverksamhet	-16 209	-30 524
Kontorsutrustning och -material	-2 970	-1 396
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-130 876	-117 234
Konsulter	-494 174	-349 174
Förbrukningsinventarier	-80 044	-68 361
Medlemsavgifter HSB	-209 900	-205 900
Arrende, hyra, leasing	-55 495	-42 037
	-2 889 880	-2 287 894

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-233 779	-249 377
Övriga arvoden	0	-6 900
Övriga personalkostnader	-3 749	0
Revisionsarvode	-8 092	-8 041
Sociala avgifter	-64 789	-68 085
	-310 409	-332 403
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-5 782 402	-5 581 313
Markanläggningar	-356 465	-592 181
Installationer och inventarier	-59 806	-37 500
	-6 198 673	-6 210 994
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-1 080	-1 035
	-1 080	-1 035

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	268 134 209	262 702 709
Årets investering byggnader (rasskydd)	123 750	5 431 500
Ingående anskaffningsvärde mark	4 838 149	4 838 149
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	14 927 335	14 927 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 023 443	287 899 693

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-54 924 494	-49 343 181
Årets avskrivningar byggnader	-5 782 402	-5 581 313
Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 154 254	-5 562 074
Årets avskrivningar markanläggningar	-356 465	-592 181
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-67 217 615	-61 078 749

Utgående redovisat värde **220 805 828** **226 820 944**

Redovisade värden byggnader	207 551 063	213 209 715
Redovisade värden mark	4 838 149	4 838 149
Redovisade värden markanläggningar	8 416 616	8 773 081

Fastighetsbeteckning: RÅGEN 8 mfl

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	239 000 000	52 000 000	291 000 000	245 000 000
Lokaler		127 000	265 000	392 000	586 000
		239 127 000	52 265 000	291 392 000	245 586 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	188 857 624	188 857 624
Summa ställda säkerheter	188 857 624	188 857 624

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

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

Ingående avskrivningar	-345 982	-308 482
Årets avskrivningar	-59 806	-37 500
Årets försäljning, utrangering	138 306	0
Utgående avskrivningar	-267 482	-345 982

Utgående redovisat värde **967 875** **71 875**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	823 091	1 167 754
Övrig skattefordran	0	71 512
Övriga kortfristiga fordringar	14 665	8 380
	837 756	1 247 646

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	958 948	823 597
Förutbetalad kabel-TV och bredband	323 739	324 333
Förutbetalad HSB	1 424 190	1 394 775
Upplupna ränteintäkter	59 471	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 313	183 972
	2 971 661	2 726 677

2022-12-31 2021-12-31

Not 14 BANK

SBAB	36 612 903	28 398 177
	36 612 903	28 398 177

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntelindring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,25%	2023-07-30	1 440 941	14 892
Stadshypotek		1,25%	2023-07-30	1 597 069	16 508
Stadshypotek		1,25%	2023-07-30	1 381 430	14 280
Stadshypotek		1,16%	2023-12-01	2 992 500	90 000
Stadshypotek		0,97%	2023-04-30	4 972 500	51 000
Stadshypotek		1,24%	2024-06-01	855 416	8 772
Stadshypotek		1,02%	2026-04-30	1 350 000	100 000
Stadshypotek		2,85%	2023-01-30	3 484 900	42 500
Stadshypotek		2,85%	2023-01-30	1 163 580	14 000
Stadshypotek		2,85%	2023-01-30	3 929 060	48 000
Swedbank		1,06%	2024-09-25	938 000	20 000
Swedbank		3,13%	2023-03-28	1 785 100	200 000
Swedbank		1,14%	2023-02-25	9 530 500	100 000
Swedbank		1,15%	2026-06-17	5 503 200	152 000
Swedbank		1,23%	2029-08-24	3 740 000	0
Swedbank		1,23%	2029-08-24	2 580 000	160 000
Swedbank		1,23%	2029-08-24	2 905 524	160 000
Swedbank		1,06%	2024-09-25	2 465 300	40 000
Swedbank		1,58%	2031-11-25	17 700 000	400 000
Swedbank		1,87%	2023-09-25	17 900 000	400 000
Swedbank		3,34%	2023-12-28	18 100 000	400 000
Swedbank		1,17%	2028-03-24	18 100 000	400 000
Swedbank		1,75%	2025-06-18	18 300 000	400 000
Swedbank		1,12%	2024-02-23	18 400 000	400 000
				161 115 020	3 631 952

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **90 596 668**

Nästa års amortering av långfristig skuld 3 631 952
 Lån som ska konverteras inom ett år 66 886 400
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **70 518 352**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 14 527 808
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 142 955 260
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	3 882 688	3 635 157
Avsättning	600 014	600 014
Uttag	-402 017	-352 483
	4 080 685	3 882 688

2022-12-31 2021-12-31

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	64 548	0
	64 548	0

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	354
Arbetsgivaravgifter	0	754
Övriga kortfristiga skulder	33 290	62 481
	33 290	63 589

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 120 265	1 027 556
Upplupna räntekostnader	270 804	289 207
Upplupen revision	40 000	37 000
Upplupen HSB	34 136	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	3 514 930	3 401 735
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 117	0
	4 990 252	4 755 498

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ann-Christine Hägglund

.....
Chartrine Berglund

.....
Emmelie Halsen

.....
Ingvor Jonasson

.....
Malin Nordqvist

.....
Mattias Norell

.....
Niklas Wedin

.....
Rickard Björk

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

Revisor vald av föreningsstämman
Monica Söderberg

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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, jag 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Rågen i Sundsvall för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

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

Monica Söderberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

CHATRINE BERGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:33:07



ANN-CHRISTINE HÄGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:36:53



MALIN NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:24:04



RICKARD BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 15:25:15



NIKLAS WEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:57:08



EMMELIE HALSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:06:01



INGWOR JONASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:20:35



MATTIAS NORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 18:17:25



MONICA SÖDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:56:48



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 15:01:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MONICA SÖDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:57:47



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 15:01:38





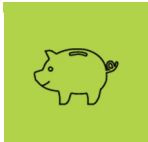
STYRELSEN FÖR HSB BRF RÅGEN

Org. nr: 789200-5914

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 312 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

Styrelsen anser att föreningens sparande för framtida åtgärder är mycket god och i bra balans med de förutsättningar som föreningen i övrigt har.

	Investeringsbehov 6871 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 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 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---	---	--	--

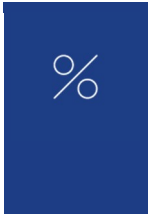
Styrelsens kommentarer

Föreningen har genomfört stora investeringar de senaste åren och har en väl genomarbetad investerings- och underhållsplan där föreningens behov och ambitioner om att utvecklas för framtiden avspeglas.

	Skuldsättning 3523 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

Föreningen har haft stora underhålls- och investeringsåtgärder så ligger skuldsättningen på en nivå som för anses som god.

	Räntekänslighet 4 %	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

Räntekänsligheten i föreningen är god trots stora investeringar som genomförts de senaste åren.

	Energikostnad 224 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

Energikostnaden är något högre än medel, i siffran finns även el för parkeringsplatserna med.

	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

Ingen kommentar är nödvändiga.

	Årsavgift 867 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

Styrelsen använder sig av en 5 årsprognos för avgiftsutveckling de kommande åren.

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 stadgarna 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

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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