



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 218 kr/kvm	 Investeringsbehov 7 171 kr/kvm	 Skuldsättning 5 184 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 205 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 789 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Bagaren | Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
218 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Inga kommentarer

NYCKELTAL



Investeringsbehov
7 171 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Inga kommentarer

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 184 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Inga kommentarer

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Inga kommentarer

NYCKELTAL



Energikostnad
205 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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 kommentar

Inga kommentarer

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Inga kommentarer

NYCKELTAL



Årsavgift
789 kr/kvm

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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Inga kommentarer

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Bagaren I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0327 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna och marken i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaren 12	1953-03-28	1959
Bagaren 13	1953-12-31	1959

Totalt 2 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 275
3	lokaler (hyresrätt)	41
69	p-platser	0
Totalt 173 objekt		6 316

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 41 st 2 rok, 29 st 3 rok, 14 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Uppvall	Ordförande
Leif Rengman	Ledamot
Göran Dereskogh	Ledamot
Lena Baglien	Ledamot
Anna-Karin Eklund	Ledamot
Ola Nilsson	Ledamot
Ann-Catrine Lundström	Ledamot
Tove Eismar	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Catrine Lundström, Bengt Uppvall, Göran Dereskogh, Anna-Karin Eklund

Firman tecknas Styrelsen tecknar bostadsrättsföreningens firma.

Styrelsen beslutar därutöver att Bengt Uppvall, Göran Dereskogh, Ulrika Wiklund och Leif O. Rengman att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

Revisorer har varit: HSB Riksförbunds utsedda revisor, Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Arne Berglund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +9,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan varvid den uppdateras.

Föreningen har planerat att installera 314 solcellsmoduler a' 613 kvm på taken i söderläge under 2024.

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

Årtal	Ändamål
2018	Ställt iordning 9st nya motorvärmplatser. Byggt ny uteplats
2019	Markarbeten utanför entréer på Kaptensgatan för att förbättra avrinningen. Byte av styr och reglercentral i undercentralen. Kompletterat källargångar med självtändande armaturer. Gjort iordning ett övernattningsrum Norrtullsgatan 42B.
2020	Byte av tryckstyrningsutrustning och Expansionskärl i undercentral. Projektet med balkonger påbörjades och avslutades under 2021. En hiss har moderniserats på Norrtullsgatan 40A, Energibesiktningen genomfördes
2022	Modernisering av hiss Kaptensgatan 9B, slänten mot Kaptensgatan 9 planerades om. Byte av källarkylar, investering i Laddstolpar
2023	Carportarna målades om. Investering med att montera Solceller har påbörjats

Styrelsen gör årligen en besiktning av fastigheten inför fastställande av budget för kommande år. Åtgärder som ligger i underhållsplanen och där behov ej föreligger att byta eller att repareras flyttas fram i tiden.

Åtgärder som flyttas fram ligger kvar i planen och finns med nästkommande besiktning

Årtal	Ändamål
2024	Fortsättning samt avslut av Investering solceller
2025	Se över Fasad och tak ifall takpapp/puts är aktuellt
2026-2028	Se över samtliga hissars underhållsbehov.
2028	Se över asfalt runt fasaden, eventuell omläggning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	218	197	237	215	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 184	4 867	4 992	5 118	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 218	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	0
Energikostnad, kr/kvm	205	197	203	187	0
Årsavgifter, kr/kvm	789	715	715	715	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	892	838	834	773	0
Nettoomsättning, tkr	5 589	5 297	5 263	4 884	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	165	-189	546	483	0
Soliditet, %	29	30	30	29	0

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

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	388 570	0	0	388 570
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	65 895	0	0	65 895
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 481 158	0	57 928	2 539 085
S:a bundet eget kapital, kr	2 935 623	0	57 928	2 993 550
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 996 104	-189 291	-57 928	10 748 885
Årets resultat, kr	-189 291	189 291	164 813	164 813
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 806 813	0	106 885	10 913 698
S:a eget kapital, kr	13 742 436	0	164 813	13 907 248

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 229 000 kr samt ianspråktagande skett med 171 072 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	10 806 813
Årets resultat, kr	164 813
Reservation till underhållsfond, kr	-229 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	171 072
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 913 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 913 698
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 589 272	5 297 170
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 064	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 632 336	5 297 170
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 055 828	-2 929 099
Underhåll enligt plan	Not 5	-171 072	-385 185
Övriga externa kostnader	Not 6	-434 934	-411 282
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-79 409	-83 502
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 038 605	-1 046 338
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 779 849	-4 855 406
RÖRELSERESULTAT		852 487	441 764
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 674	224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-690 348	-631 278
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-687 674	-631 054
ÅRETS RESULTAT		164 813	-189 291

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	42 420 366	43 393 602
Inventarier och installationer	Not 10	120 038	158 657
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 500 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 040 404	43 552 259
Summa anläggningstillgångar		44 040 404	43 552 259
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 328	2 992
Avräkningskonto HSB		3 667 459	1 833 031
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	55 802	14 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	222 246	186 108
Summa kortfristiga fordringar		3 947 835	2 036 185
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	788	0
Summa kassa och bank		788	0
Summa omsättningstillgångar		3 948 623	2 036 185
SUMMA TILLGÅNGAR		47 989 026	45 588 444

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	388 570	388 570	
Upplåtelseavgifter	65 895	65 895	
Fond för yttre underhåll	2 539 085	2 481 158	
Summa bundet eget kapital	2 993 550	2 935 623	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	10 748 885	10 996 104	
Årets resultat	164 813	-189 291	
Summa fritt eget kapital	10 913 698	10 806 813	
Summa eget kapital	13 907 249	13 742 436	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	23 884 754	27 215 254
Summa långfristiga skulder		23 884 754	27 215 254
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 859 598	3 536 686
Medlemmarnas inre fond	Not 16	101 242	105 379
Leverantörsskulder		390 710	211 278
Aktuell skatteskuld	Not 17	11 792	15 885
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 643	6 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	830 038	754 967
Summa kortfristiga skulder		10 197 024	4 630 754
Summa skulder	34 081 778	31 846 008	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 989 026	45 588 444	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	852 487	441 764
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 038 605	1 046 338
Övriga poster	0	0
	<u>1 891 092</u>	<u>1 488 102</u>
Erhållen ränta	2 674	224
Erlagd ränta	-673 086	-624 931
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 220 680</u>	<u>863 394</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 222	-8 974
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	226 095	71 773
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 369 554</u>	<u>926 194</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i Solceller	-1 500 000	-439 125
Återföring Hissbidrag i ANL, fg år investering maskin/inv	108 750	-93 838
Investeringar IMD Utrustning	-135 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 526 750</u>	<u>-532 963</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-807 588	-786 839
Nytt Lån	2 800 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>1 992 412</u>	<u>-786 839</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 835 216	-393 608
Likvida medel vid årets början	1 833 031	2 226 639
Likvida medel vid årets slut	<u>3 668 247</u>	<u>1 833 031</u>
	1 835 216	-393 608

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 -120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 200 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	4 709 844	4 485 588
Årsavgifter egna	416 160	416 160
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-1 106
Hysesintäkt lokaler	13 272	13 272
Hysesintäkt garage och bilplatser	191 327	151 475
Hysesintäkt övrigt	8 012	4 386
Konsumtionsavgift el	239 557	208 548
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 209	5 556
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 936	13 287
Övriga primära intäkter och ersättningar	-45	4
	<u>5 589 272</u>	<u>5 297 170</u>
*I Årsavgifter ingår Uppvärmning/Vatten/TV & Bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning Folksam	43 064	0
	<u>43 064</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-616 840	-595 014
El	-297 605	-326 011
Uppvärmning	-796 251	-731 696
Vatten	-198 721	-187 651
Renhållning	-83 595	-78 249
Bevakningskostnader	-9 420	0
TV, bredband, iptelefoni	-135 783	-132 229
Serviceavtal	-23 871	-51 746
Hissar serviceavtal & besiktning	-49 844	-69 864
Förvaltningskostnader	-573 908	-486 397
Försäkringar	-100 025	-91 218
Fastighetsskatt	-141 460	-141 460
Övriga driftskostnader	-28 506	-37 565
	<u>-3 055 828</u>	<u>-2 929 099</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-63 750
Målning Carport	-171 072	-145 997
Underhåll mark och utemiljö	0	-175 438
	<u>-171 072</u>	<u>-385 185</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 125	-10 200
Övriga förvaltningskostnader	-337 154	-330 825
Kostnader överlåtelse och panter	-9 091	-17 746
Föreningsverksamhet	-5 379	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 147	-940
Konsulter	-10 572	0
Medlemsavgifter HSB	-38 300	-38 300
Arrende, hyra, leasing	-12 166	-13 272
	<u>-434 934</u>	<u>-411 282</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-73 103	-63 262
Övriga arvoden	-3 000	-5 600
Sociala avgifter	-3 306	-14 640
	<u>-79 409</u>	<u>-83 502</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-974 149	-985 838
Markanläggningar	-25 837	-22 446
Installationer och inventarier	-38 620	-38 053
	<u>-1 038 605</u>	<u>-1 046 338</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 520 268	58 139 268			
Årets investering IMD Utrustning	135 500				
Återföring av Hissbidrag	-108 750				
Fg årets investering Hissar & IMD utrustning	0	381 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	289 000	289 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	658 854	600 729			
Årets investering markanläggning	0	58 125			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 494 872	59 468 122			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-15 990 333	-15 004 494			
Årets avskrivningar byggnader	-974 149	-985 838			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-84 188	-61 742			
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 837	-22 446			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 074 506	-16 074 521			
Utgående redovisat värde	42 420 366	43 393 602			
Redovisade värden byggnader	41 582 537	42 529 935			
Redovisade värden mark	289 000	289 000			
Redovisade värden markanläggningar	548 829	574 666			
Fastighetsbeteckning:	Bagaren 12 och 13				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1993	39 000 000	7 400 000	46 400 000	46 400 000
Lokaler	1993	178 000	48 000	226 000	226 000
		39 178 000	7 448 000	46 626 000	46 626 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				32 925 500	32 490 000
Summa ställda säkerheter				32 925 500	32 490 000
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	244 108	150 270			
Årets investeringar	0	93 838			
Utgående anskaffningsvärden	244 108	244 108			
Ingående avskrivningar	-85 451	-47 397			
Årets avskrivningar	-38 620	-38 053			
Utgående avskrivningar	-124 070	-85 451			
Utgående redovisat värde	120 038	158 657			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Årets Investering Solceller	1 500 000	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>1 500 000</u>	<u>0</u>			
Det pågående arbetet mot Solcellsinvestering beräknas vara klar till 2024					
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	26 069	13 823			
Övriga kortfristiga fordringar	29 733	231			
	<u>55 802</u>	<u>14 054</u>			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	117 726	100 025			
Förutbetald administration	69 945	86 083			
Förutbetald fastighetskötsel	19 909	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 666	0			
	<u>222 246</u>	<u>186 108</u>			
Not 14 BANK					
Handelsbanken	788	0			
	<u>788</u>	<u>0</u>			
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek		1,79%	2026-09-01	3 323 790	37 032
Stadshypotek		4,09%	2027-06-30	2 241 368	245 112
Stadshypotek		4,09%	2027-06-30	645 679	62 996
Stadshypotek		4,09%	2027-06-30	865 000	20 000
Stadshypotek		4,50%	2028-03-01	2 729 098	36 592
Stadshypotek		4,50%	2028-12-01	2 800 000	56 000
Stadshypotek		1,80%	2025-09-01	2 180 324	24 848
Stadshypotek		1,67%	2024-12-01	8 169 838	173 828
Stadshypotek		1,67%	2026-01-30	9 789 255	207 180
				<u>32 744 352</u>	<u>863 588</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 884 754
Nästa års amortering av långfristig skuld					689 760
Lån som ska konverteras inom ett år					8 169 838
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<u>8 859 598</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 454 352
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					28 426 412
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	105 379	114 379
Uttag	-4 137	-9 000
	<u>101 242</u>	<u>105 379</u>
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	11 792	15 885
	<u>11 792</u>	<u>15 885</u>
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	1 100	1 050
Arbetsgivaravgifter	306	306
Övriga kortfristiga skulder	2 237	5 203
	<u>3 643</u>	<u>6 559</u>
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	52 460	42 294
Upplupna sociala avgifter	3 194	13 289
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	198 201	171 891
Upplupna räntekostnader	63 152	45 890
Upplupen revision	15 500	13 000
Upplupen kabeltv/internet	11 118	11 365
Förutbetalda årsavgifter och hyror	444 436	412 546
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 977	283 242
	<u>830 038</u>	<u>993 517</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna-Karin Eklund

.....
Ann-Catrine Lundström

.....
Bengt Uppvall

.....
Göran Dereskogh

.....
Leif Rengman

.....
Lena Baglien

.....
Ola Nilsson

.....
Tove Eismar

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

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bagaren i Söderhamn, org.nr. 786000-0327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bagaren i Söderhamn för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bagaren i Söderhamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

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

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Bagaren I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT UPPVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 08:27:08



GÖRAN DERESKOGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:18:44



TOVE HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:03:05



LEIF RENGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 21:56:34



ANNA-KARIN EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:30:24



ANN-CATRINE LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 18:03:27



LENA BAGLIEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 17:45:40



OLA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:16:16



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 12:25:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Bagaren I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 12:25:17



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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