



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Transportören i Sundsvall



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Transportören i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2432 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och mark på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blocket 22	1967-08-24	1977
Blocket 23	1967-08-24	1977

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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	57
181	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 946
75	p-platser	0
39	garageplatser	585
Totalt 302 objekt		11 588

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 84 st 2 rok, 48 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Gunnar Delden	Ordförande
Mats Ola Jonsson	Ledamot
Lars Erik Eriksson	Ledamot
Margareta Jansson	Ledamot
Peter Weidman	Ledamot
Lina Wibron	Ledamot
Tina Enheim Jonsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans-Gunnar Delden och Peter Weidman.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Gunnar Delden, Lars Erik Eriksson, Margareta Jansson och Peter Weidman.

Revisorer har varit Caj Sundberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Bengt Westin (sammankallande) och Emil Eriksson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 38röstberättigade medlemmar.

På stämman togs första beslutet om HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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 den 2023-06-01.

Föreningen har genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2022	Byte av hiss, Korstavägen 13 och 17 Energikartläggning av ventilation och värme i fastigheterna Byggt ett garage för utemöbler Energi- och värmeoptimering i fastigheterna (fortsätter under år 2023). Kartläggning av intresse för laddstolpar för elbilar Kartläggning av intresse för renovering och inglasning av balkonger
2021	Byte trapphusbelysning Lasering av träräcken vid lägenheter på markpaln Nya buskar i rabatterna Installation av digitala informationstavlor i entréerna Byte av låssystem Byte av hiss, Korstavägen 9 och 11
2020	Byte av hiss, Korstavägen 7 Stambyte, Korstavägen 7-11 OVK-besiktning av ventilation
2019	Byte av hiss, Korstavägen 15 Stambyte, Korstavägen 13-17 Installerat kollektiva brandlarm
2018	In- och utvändig plåtning av garage

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 4 åren:

Årtal	Ändamål
2023	reparation av asfaltytor uppriktning av skyddsräcke, parkeringen på Tjädervägen byte av vindskivor på yttertaken diverse el-arbeten fortsättning av arbete med energi- och värmeoptimering i fastigheterna
2024	byte av plåt på yttertaken diverse el-arbeten
2025	byte av takpapp målning av golv och tak i källarutrymmen byte av tvättutrustning byte av akustikplattor i trapphus och på våningsplan
2026	asfaltering av körbanor och parkeringar byte av el i lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 214 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 213.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	367	329	278	335	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 323	4 661	4 770	4 871	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 576	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	0
Energikostnad, kr/kvm	195	193	208	198	0
Årsavgifter, kr/kvm	997	930	895	877	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	988	1 006	981	954	0
Nettoomsättning, tkr	11 378	11 064	10 789	10 496	10 202
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 257	1 434	312	2 610	2 552
Soliditet, %	32	29	28	27	26

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	711 900	0	0	711 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 641 902	0	171 531	9 813 433
S:a bundet eget kapital, kr	10 353 802	0	171 531	10 525 333
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 385 382	1 427 904	-171 531	11 641 580
Årets resultat, kr	1 427 904	-1 427 904	2 256 765	2 256 765
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 813 286	0	2 085 234	13 898 345
S:a eget kapital, kr	22 167 088	0	2 256 765	24 423 678

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 394 000 kr samt ianspråktagande skett med 222 469 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	11 813 111
Årets resultat, kr	2 256 765
Reservation till underhållsfond, kr	-394 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	222 469
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 898 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 898 345

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 377 877	11 064 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 588	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 453 465	11 064 113
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 397 928	-5 484 640
Underhåll enligt plan	Not 5	-222 469	-461 720
Övriga externa kostnader	Not 6	-783 267	-727 915
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-214 314	-205 694
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 772 817	-1 730 588
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 390 795	-8 610 558
RÖRELSERESULTAT		3 062 669	2 453 555
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 726	23 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-927 061	-920 165
Övriga finansiella poster	Not 9	90 255	-129 268
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-806 080	-1 025 651
ÅRETS RESULTAT		2 256 589	1 427 904

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	70 902 302	67 579 404
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	75 981
Summa materiella anläggningstillgångar		70 902 301	67 655 384
Summa anläggningstillgångar		70 902 301	67 655 384
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		113 737	22 664
Avräkningskonto HSB		2 111 467	1 746 267
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	69 455	72 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	791 456	701 085
Summa kortfristiga fordringar		3 086 116	2 542 227
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 741 562	2 650 287
Summa kortfristiga placeringar		2 741 562	2 650 287
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	390 757	3 359 794
Summa kassa och bank		390 757	3 359 794
Summa omsättningstillgångar		6 218 434	8 552 308
SUMMA TILLGÅNGAR		77 120 735	76 207 692

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		711 900	711 900
Fond för yttre underhåll		9 813 433	9 641 902
Summa bundet eget kapital		10 525 333	10 353 802
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 641 580	10 385 382
Årets resultat		2 256 765	1 427 728
Summa fritt eget kapital		13 898 345	11 813 110
Summa eget kapital		24 423 678	22 166 913
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	38 266 680	49 022 473
Summa långfristiga skulder		38 266 680	49 022 473
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 825 078	2 263 157
Medlemmarnas inre fond	Not 17	259 007	263 152
Leverantörsskulder		670 934	1 057 617
Aktuell skatteskuld	Not 18	42 967	32 519
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	7 022	20 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 625 369	1 381 358
Summa kortfristiga skulder		14 430 377	5 018 306
Summa skulder		52 697 057	54 040 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 120 735	76 207 692

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 062 669	2 453 555
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 772 817	1 730 588
	<u>4 835 487</u>	<u>4 184 143</u>
Erhållen ränta	30 726	23 782
Erlagd ränta	-926 096	-918 358
Övriga poster	90 255	-129 268
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 030 372</u>	<u>3 160 299</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-178 689	-34 780
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-150 815	721 184
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 700 868</u>	<u>3 846 702</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-4 775 809	-1 431 842
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-4 775 809</u>	<u>-1 431 842</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 193 872	-1 193 872
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 193 872</u>	<u>-1 193 872</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 268 813	1 220 988
Likvida medel vid årets början	7 756 348	6 535 360
Likvida medel vid årets slut	<u>5 487 535</u>	<u>7 756 349</u>
	-2 268 813	1 220 988

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	17 787 tkr
Förändring jämfört med föregående år	13 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*	10 486 884	10 181 892
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-37
Hysesintäkt lokaler	54 599	49 599
Hysesintäkt garage och bilplatser	292 275	295 909
Hysesintäkt övrigt	39 195	29 170
Konsumtionsavgift el	424 225	434 349
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 236	10 374
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	23 863	32 336
Övriga primära intäkter och ersättningar	44 600	30 521
	11 377 877	11 064 113
* I årsavgiften ingår vatten, värme och bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	75 588	0
	75 588	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-660 679	-752 660
El	-847 343	-646 190
Uppvärmning	-844 859	-970 375
Vatten	-562 528	-512 032
Renhållning	-257 148	-326 757
Bevakningskostnader	-17 886	-16 701
TV, bredband, iptelefoni	-371 759	-376 870
Obligatoriska besiktningar	-5 053	-4 865
Serviceavtal	-219 439	-194 000
Hissar serviceavtal & besiktning	-38 284	-30 939
Förvaltningskostnader	-911 673	-874 023
Försäkringar	-249 364	-206 100
Fastighetsskatt	-275 300	-275 300
Övriga driftskostnader	-136 615	-297 828
	-5 397 928	-5 484 640
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-16 850	0
Underhåll installationer	-29 494	0
Underhåll mark och utemiljö	-176 125	-24 220
Underhåll garage och bilplatser	0	-437 500
	-222 469	-461 720
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-7 750	-19 875
Övriga förvaltningskostnader	-529 150	-519 225
Kostnader överlåtelse och panter	-22 954	-33 992
Föreningsverksamhet	-49 979	-23 972
Kontorsutrustning och -material	-8 769	-6 413
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 044	-10 946
Konsulter	-43 104	-31 298
Förbrukningsinventarier	-50 219	-19 895
Medlemsavgifter HSB	-62 300	-62 300
	-783 267	-727 915

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-153 300	-145 800
Övriga arvoden	-1 952	-3 886
Övriga personalkostnader	-144	-390
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-36 693	-35 268
Utbildning	-17 225	-15 351
	-214 314	-205 694

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 706 837	-1 664 608
Markanläggningar	-65 980	-65 980
	-1 772 817	-1 730 588

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Swedbank Roburfond utdelning	8 821	8 904
Swedbank Roburfond värdeökning	82 454	0
Swedbank Roburfond värdeminskning	0	-137 536
Swedbank aviavgift	-1 020	-636
	90 255	-129 268

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 162 495	83 149 933
Årets investering byggnader - frånluftsprojekt	4 353 069	0
Årets investering byggnader - styr- energioptimering	742 470	0
Årets investering byggnader (hissbyte)	0	2 012 562
Ingående anskaffningsvärde mark	1 398 046	1 398 046
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	869 801	869 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 525 881	87 430 342

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-19 211 941	-17 547 334
Årets avskrivningar byggnader	-1 706 837	-1 664 783
Ingående avskrivningar markanläggningar	-638 821	-572 841
Årets avskrivningar markanläggningar	-65 980	-65 980
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 623 579	-19 850 937

Utgående redovisat värde**70 902 302 67 579 404**

Redovisade värden byggnader	69 095 506	65 950 378
Redovisade värden mark	1 398 046	1 398 046
Redovisade värden markanläggningar	165 000	230 980

Fastighetsbeteckning: BLOCKET 22 och BLOCKET 23

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1977	70 000 000	17 600 000	87 600 000	87 600 000
Lokaler		650 000	600 000	1 250 000	1 250 000
		70 650 000	18 200 000	88 850 000	88 850 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning	54 551 774	54 551 774
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	54 551 774	54 551 774

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	75 981	656 700
Årets Investering (Frånluftsprojekt)	4 520 838	0
Omklassificering till Byggnader och mark	-4 596 819	-580 720
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	75 981

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	65 757	72 211
Övriga kortfristiga fordringar	3 698	0
	69 455	72 211

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	284 959	249 364
Förutbetalad kabel-TV och bredband	97 056	84 183
Förutbetalad HSB	326 607	316 749
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 834	50 789
	791 456	701 085

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Andelar	Anskaffn värde	Marknadsvärde		
Robur fond - Bas 50	43711.3878	839 983	1 557 874	839 983	839 983
Robur fond - Obligation B	13866.5437	1 584 952	1 518 525	1 518 525	1 440 038
Robur fond - Räntefond Kort A	3674.7259	413 262	383 053	383 053	370 265
				2 741 562	2 650 287

Not 15 BANK

Swedbank	15 884	15 643
SBAB	374 873	3 344 152
	390 757	3 359 795

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,95%	2024-12-01	9 758 089	116 168
Stadshypotek		4,75%	2024-02-02	1 069 285	80 000
Stadshypotek		1,16%	2026-09-30	800 000	200 000
Swedbank		2,74%	2025-06-18	1 514 384	97 704
Swedbank		2,47%	2026-04-24	9 250 000	100 000
Swedbank		1,41%	2027-10-11	9 200 000	200 000
Swedbank		1,54%	2029-10-11	9 200 000	200 000
Swedbank		1,40%	2030-04-25	9 300 000	200 000
				50 091 758	1 193 872

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **38 266 680**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 193 872
 Lån som ska konverteras inom ett år 10 631 206
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 825 078**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 775 488
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 44 122 398
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	263 152	290 487
Uttag	-4 145	-27 335
	259 007	263 152

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	32 519	32 519
Slutskatteskuld föregående år	10 448	0
	42 967	32 519

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	8 943
Övriga kortfristiga skulder	7 022	11 560
	7 022	20 503

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen styr&ställer	57 818	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	321 838	251 533
Upplupna räntekostnader	126 382	125 417
Upplupen revision	20 000	28 000
Upplupen fastighetsförvaltning	14 924	3 086
Förutbetalda årsavgifter och hyror	997 450	869 062
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 957	104 260
	1 625 369	1 381 358

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Hans Gunnar Delden.....
Lars Erik Eriksson.....
Lina Wibron.....
Margareta Jansson.....
Mats Ola Jonsson.....
Peter Weidman

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

Revisor vald av föreningsstämman
Caj Sundberg

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Transportören i Sundsvall, org.nr. 789200-2432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Transportören i Sundsvall för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 HSB Brf Transportören i Sundsvall för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Caj Sundberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

HANS GUNNAR DELDEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:13:13



MARGARETA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:37:26



LINA WIBRON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:08:50



PETER WEIDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:25:04



LARS ERIK ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:43:59



MATS OLA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:33:18



CAJ SUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:50:55



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 22:09:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CAJ SUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:53:49



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 22:09:08



HSB – där möjligheterna bor



STYRELSEN FÖR HSB BRF TRANSPORTÖREN

Org. nr: 789200-2432

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 367 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 13780 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 4323 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 4,8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	Energikostnad 195 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 997 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 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.