



## **HSB Bostadsrättsförening Gudröd i Borlänge**



Org.nr. 716412-7248

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01—2023-12-31**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gudröd i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 716412-7248 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 1974-11-21. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dagny 8 i Borlänge kommun med adress Vasagatan 10 A-C.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dagny 8	1975-01-01	1976

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 732
46	garageplatser	0
46	p-platser	0
<b>Totalt 180 objekt</b>		<b>5 732</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 31 st 2 rok, 49 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Häagg	Ordförande
Ingegerd Lundgren	Vice ordförande
Tommy Turpeinen	Sekreterare
Maria Jöhnemark	Ledamot
Britt Olsson	Ledamot
Johan Löfgren	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Häagg, Ingegerd Lundgren och Tommy Turpeinen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt Olsson, Leif Häagg, Ingegerd Lundgren och Tommy Turpeinen.

Revisorer har varit: Henrik Navjord med Ingalill Jansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Hampus Åkerman (sammankallande) och Anette Fors Haga, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit styrelsen.

Studieansvarig har varit Gun-Britt Jaxgård.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Leif Häagg och Ingegerd Lundgren.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 23 medlemmar. Extra föreningsstämma gällande nya stadgar hölls 2023-09-11 och 11 medlemmar deltog.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband. Bostadsrättsinnehavaren betalar sin hushållsel själv.

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 i oktober 2023.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2000	Omläggning av yttertaket.
2003	Renovering av hissarna, byte expansionskärl.
2005	Inglasning av balkonger.
2009	Renovering av trapphus.
2011	Renovering av pergolan med nytt tak och utbyte av väggarna. Ombyggnad av f.d. piskrummet till samlingslokal och styrelserum.
2012	Ny värmeväxlare.
2013	Ombyggnad del av cykelrum till gymlokal. Ommålning av golv och väggar i samtliga cykelrum.
2014	Ombyggnad f.d. verkstad till övernattingsrum. Bredda infarten till fastigheten, omläggning asfaltsytor, samt komplettering med marksten. Byte av tvättmaskiner och torktumlare. Ny sopstation typ molok underjordsbehållare.
2016	Byte av 3 st frånluftsfläktar inkl. styr och reglersystem.
2017	Nytt låssystem till entréer och övriga allmänna utrymmen. Uppsättning av droppvarnare i samtliga lägenheters diskbänkskåp. Renovering hobbyrum.
2018	Utbyggnad av kameraövervakning i garage. Nya motorvärmarruttag på alla parkeringar mot Jussi Björlings väg. Nya belysningsarmaturer (LED) alla entréer samt målning av entrétaken. Byte fönster.
2019	Fasadbyte med 50 mm tilläggsisolering. Solceller på fasaden, gavel och framsida. Nytt staket och ny grind mellan huset och kyrkan. Nya ytskikt och ny el-dragning på balkonger. Golvtjämnning matkällare.
2020	Balkongplåtar utsida. Igångsättning av solcellsanläggning. Installation av smart VVC.
2021	Nya entrépartier.
2022	Installerat avgasningssystem med partikelavskiljning i värmesystemet. Renoverat parkeringsdäcket.

**Årets underhåll 2023:**

Förberedande installation och utbyggnad av kabel och antennfunktion för elbilsaddare på både p-däck och i garage. Genom dessa åtgärder kan föreningen succesivt bygga ut med laddstolpar allt eftersom behov uppstår. Installation av 3 stycken laddstolpar för elbil (6 platser), varav 2 stolpar i garage (4 platser) och 1 på p-däck (2 platser).

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Föreningen har egen hemsida <http://www.hsb.se/malardalarna/brf/gudrod/> och e-postadress [gudrod.exp@outlook.com](mailto:gudrod.exp@outlook.com)

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	131	131	129	160	72
Skuldsättning, kr/kvm	1 372	1 405	996	1 017	864
Räntekänslighet, %	2	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	151	122	124	112	125
Årsavgifter, kr/kvm	576	549	538	538	538
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	91	91	78	74
Totala intäkter, kr/kvm	645	602	588	687	731
Nettoomsättning, tkr	3 670	3 451	3 372	3 938	4 190
Resultat efter finansiella poster, tkr	-91	-308	-434	-1 245	-625
Soliditet, %	64	64	71	71	73

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.

**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.

**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.

**Upplysning vid förlust**

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	572 800	0	0	572 800
Underhållsfond, kr	7 403 071	0	-207 615	7 195 455
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 975 871</b>	<b>0</b>	<b>-207 615</b>	<b>7 768 255</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 769 423	-307 950	207 615	8 669 088
Årets resultat, kr	-307 950	307 950	-91 288	-91 288
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 461 473</b>	<b>0</b>	<b>116 327</b>	<b>8 577 800</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 437 344</b>	<b>0</b>	<b>-91 288</b>	<b>16 346 055</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 207 615 kr

**RESULTATDISPOSITION**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 461 473
Årets resultat, kr	-91 288
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	207 615
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 577 800</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>8 577 800</b>
------------------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 670 283	3 427 615
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	25 116	23 883
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 695 399</b>	<b>3 451 498</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 511 941	-2 232 005
Planerat underhåll	Not 5	-207 615	-486 227
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-304 847	-337 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-636 989	-572 815
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 661 393</b>	<b>-3 628 140</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>34 007</b>	<b>-176 642</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	55 532	7 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-180 827	-138 936
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125 295</b>	<b>-131 308</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-91 288</b>	<b>-307 950</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		0	0
Disposition underhållsfond		207 615	486 227
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		207 615	486 227
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>116 327</b>	<b>178 276</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	19 504 902	19 991 087
Mark	Not 11	604 419	604 419
Markanläggningar	Not 12	2 545 938	2 607 167
Inventarier	Not 13	0	25 700
		<u>22 655 259</u>	<u>23 228 374</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 655 759</u>	<u>23 228 874</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	0	18 594
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		688 167	2 348 868
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	37 738	18 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		178 013	98 005
		<u>903 917</u>	<u>2 484 206</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	2 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>2 903 917</u>	<u>2 484 206</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>25 559 676</b></u>	<u><b>25 713 079</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	572 800	572 800
Underhållsfond	7 195 456	7 403 071
	<u>7 768 256</u>	<u>7 975 871</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 669 088	8 769 423
Årets resultat	-91 288	-307 950
	<u>8 577 799</u>	<u>8 461 473</u>
Summa eget kapital	<u>16 346 055</u>	<u>16 437 343</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	3 229 680
		<u>7 865 808</u>
		3 229 680
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	4 636 128
Leverantörsskulder		186 128
Aktuell skatteskuld		204 502
Fond för inre underhåll		19 954
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	13 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	562 597
		38 928
		<u>517 792</u>
		<u>1 409 928</u>
Summa skulder		<u>9 213 621</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>25 559 676</b></u>
		<u><b>25 713 079</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-91 288	-307 950
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	636 989	572 815
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>545 701</u>	<u>264 865</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-80 412	-27 413
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	124 013	66 711
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>589 302</u>	<u>304 164</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-63 875	-1 527 789
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-63 875</u>	<u>-1 527 789</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-186 128	2 345 686
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-186 128</u>	<u>2 345 686</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>339 299</b>	<b>1 122 061</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 348 868</b>	<b>1 226 807</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 688 167</b>	<b>2 348 868</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,8 %

Markanläggningar 4,1 %

Inventarier 10 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 563 246 kr.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 301 248	3 143 808
Hyror	365 036	286 372
Ovriga avgifter	12 538	5 269
Övriga intäkter	59 971	60 803
Bruttoomsättning	<u>3 738 793</u>	<u>3 496 252</u>
Hysesbortfall	-11 513	-11 640
Avsatt till inre fond	-56 997	-56 997
	<b>3 670 283</b>	<b>3 427 615</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	25 116	0
Återbäring försäkringsbolag	0	23 883
	<u>25 116</u>	<u>23 883</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	426 245	430 416
Reparationer	266 046	147 807
El	121 264	95 608
Uppvärmning	553 226	419 015
Vatten	193 379	185 657
Sophämtning	129 599	113 187
Ovriga avgifter	328 761	323 501
Förvaltningskostnader	268 714	294 713
Fastighetsavgift	153 472	147 312
Övriga driftskostnader	71 236	74 789
	<u>2 511 941</u>	<u>2 232 005</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll installationer	36 101	0
Underhåll huskropp utvändigt	84 308	0
Underhåll enligt plan	87 207	486 227
	<u>207 615</u>	<u>486 227</u>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	95 800	94 000
Övriga arvoden	163 475	195 325
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	117	148
Sociala kostnader	40 455	42 620
	<u>304 847</u>	<u>337 093</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	486 185	486 195
Markanläggningar	125 104	60 913
Inventarier	25 700	25 708
	<u>636 989</u>	<u>572 815</u>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	55 051	7 533
Ränteintäkter skattekonto	424	25
Övriga finansiella intäkter	57	70
	<u>55 532</u>	<u>7 628</u>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	180 317	137 320
Övriga finansiella kostnader	510	1 616
	<u>180 827</u>	<u>138 936</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	27 140 809	27 140 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 140 809	27 140 809
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 149 722	-6 663 527
Årets avskrivningar	-486 185	-486 195
Utgående avskrivningar	-7 635 907	-7 149 722
<b>Bokfört värde</b>	<b>19 504 902</b>	<b>19 991 087</b>
Taxeringsvärde för Dagny 8 i Borlänge. Värdeår 1975.		
Byggnad - bostäder hyreshus	47 000 000	47 000 000
Byggnad - lokaler	1 232 000	1 232 000
	48 232 000	48 232 000
Mark - bostäder hyreshus	14 400 000	14 400 000
Mark - lokaler	132 000	132 000
	14 532 000	14 532 000
Taxeringsvärde totalt	62 764 000	62 764 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	604 419	604 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 419	604 419
<b>Bokfört värde</b>	<b>604 419</b>	<b>604 419</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 973 225	1 445 436
Årets investeringar	63 875	1 527 789
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 037 100	2 973 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-366 058	-305 145
Årets avskrivningar	-125 104	-60 913
Utgående avskrivningar	-491 162	-366 058
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 545 938</b>	<b>2 607 167</b>
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	257 000	257 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 000	257 000
Ingående avskrivningar	-231 300	-205 592
Årets avskrivningar	-25 700	-25 708
Utgående avskrivningar	-257 000	-231 300
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>25 700</b>
<b>Not 14 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	18 594
	<b>0</b>	<b>18 594</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	6 915	18 739
Moms	30 823	0
	<b>37 738</b>	<b>18 739</b>
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>		
Swedbank, fasträntekonto. Löptid 2024-03-21, ränta 3,90 %.	1 000 000	0
Swedbank, fasträntekonto. Löptid 2024-12-23, ränta 3,60 %.	1 000 000	0
	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>

Noter	2023-12-31			2022-12-31	
<b>Not 18 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	572 800	7 403 071	8 769 423	-307 950	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-307 950	307 950	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-207 615	207 615		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		0	0		
Årets resultat				-91 288	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>572 800</b>	<b>7 195 455</b>	<b>8 669 088</b>	<b>-91 288</b>	
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2951553425	1,18%	2024-05-24	4 550 000	100 000
Swedbank	2954767261	3,74%	2027-06-23	3 315 808	86 128
				7 865 808	186 128
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>3 229 680</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					6 935 168
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				10 891 000	10 891 000
<i>varav frigjorda</i>				-1 079 000	-1 079 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>9 812 000</b>	<b>9 812 000</b>
<b>Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				186 128	186 128
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 450 000	0
				<b>4 636 128</b>	<b>186 128</b>
<b>Not 21 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				15 208	15 649
Källskatt				23 720	23 300
				<b>38 928</b>	<b>38 949</b>
<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				346 438	307 884
Upplupna räntekostnader				5 955	6 090
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				165 399	131 288
				<b>517 792</b>	<b>445 262</b>
<b>Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Britt Olsson

Ingegerd Lundgren

Johan Löfgren

Leif Häagg

Maria Jöhneberg

Tommy Turpeinen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Henrik Navjord  
Av stämman vald revisorTommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gudröd i Borlänge, org.nr. 716412-7248

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gudröd i Borlänge för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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. 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.

### 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 Gudröd i Borlänge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Navjord  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Gudröd i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LEIF HÄÄGG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:29:05



**BRITT OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:50:07



**TOMMY TURPEINEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:30:44



**INGEGERD LUNDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:30:04



**MARIA JÖHNEMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:10:02



**JOHAN LÖFGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:22:36



**HENRIK NAVJORD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 07:55:09



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 07:04:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Gudröd i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HENRIK NAVJORD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 07:55:41

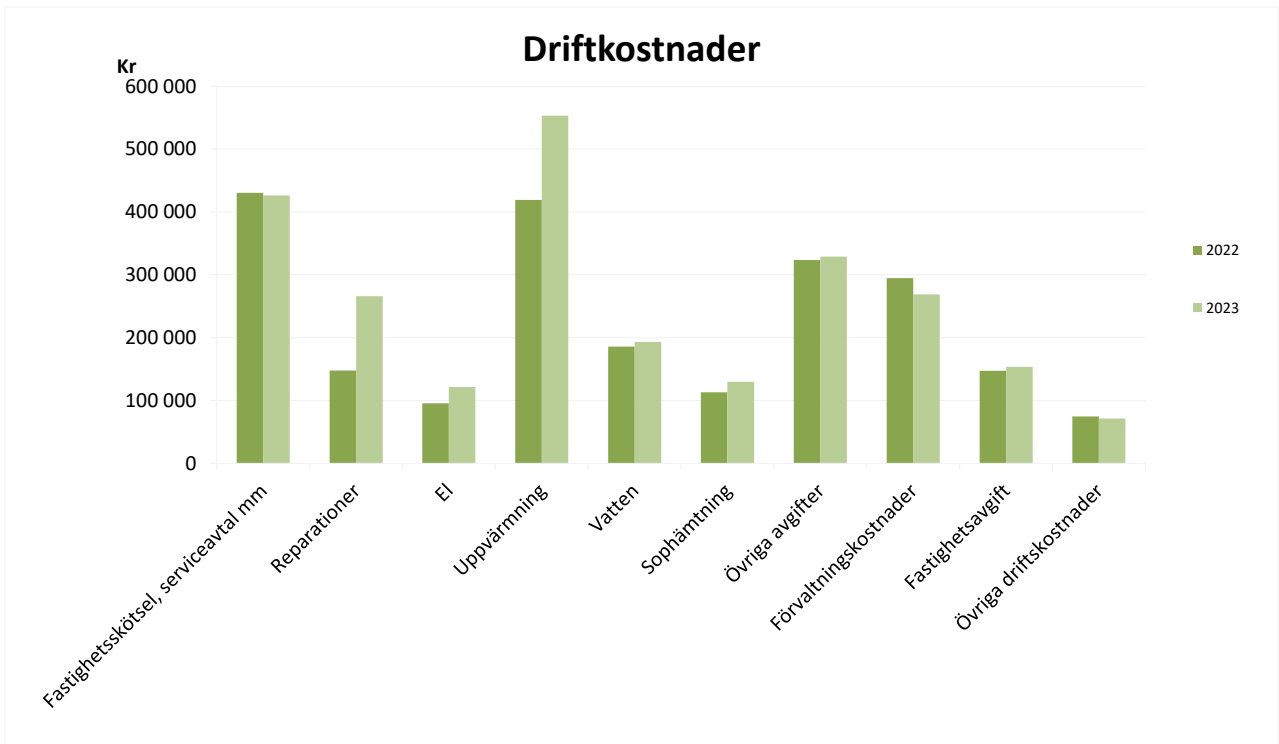
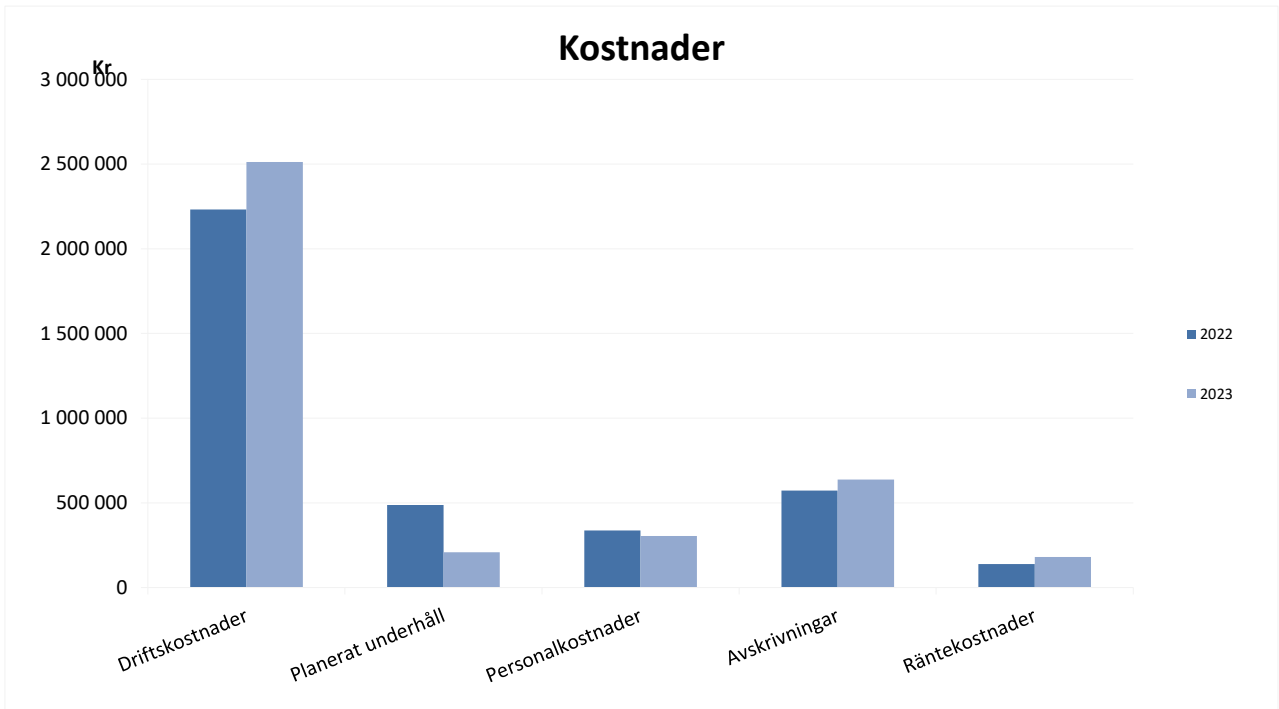


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 07:05:27







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Gudröd i Borlänge



131

KR/KVM

SPARANDE



1372

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



151

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



576

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 131 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.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  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 investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 1372 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.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  2%	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.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  151 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 576 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.

# 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.