



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Rågen i Sundsvall

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Rågen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-5914 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-16 .

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rågen 10	1970-03-03	1972
Rågen 11	1970-03-03	1971
Rågen 9	1970-03-03	1972
Rågen 8	1970-03-03	1972
Totalt 4 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
10	lokaler (hyresrätt)	185
673	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	45 512
540	p-platser	0
320	garageplatser	0
3	förråd	36
Totalt 1 546 objekt		45 733

Föreningens lägenheter fördelas på: 94 st 1 rok, 225 st 2 rok, 354 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Chatrine Berglund	Ordförande
Ann-Christine Hägglund	Ledamot
Richard Stenströmer	Ledamot
Jan-Anders Jakobsson	Ledamot
Malin Nordqvist	Ledamot
Rickard Björk	Ledamot
Mattias Norell	Ledamot
John Landström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Norell, Rickard Björk, Ann-Christine Hägglund och Richard Stenströmer.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Christine Hägglund, Chatrine Berglund, Malin Nordqvist och Mattias Norell.

Revisorer har varit: Isatou Njie vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs andra beslutet om att anta HSB normalstadgar 2023, beslutet var enhälligt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2025-01-01 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 2024-08-13, varvid planen uppdateras.

HSB brf Rågen fyllde 50 år och det firades med en trevlig tillställning där medlemmarna inbjöds till ett trivselarrangemang, med grillning av hamburgare, ansiktsmålning, frågeslinga med mera. Aktivitet var mycket uppskattad hos de boende.

Under de senaste 6 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018-2019	Takbesiktning samt renovering
2018-2019	Stenslipning av entréer samt bottenplan
2018-2019	Handtag till trappfönster för brandsäkerhet
2019	Ny berså samt återplantering av träd
2019	Rensbrunnar
2019-2020	Byte av lägenhetsdörrar samt installation av postboxar och byte av taggar
2019-2020	Införande av nytt parkeringssystem
2019-2020	Fortsatt arbete av takunderhåll
2019-2020	Markarbete samt asfaltering
2020-2021	Byte av entréportar samt entrétak
2019-2021	Upprättande av nya förhyrda parkeringsplatser
2021-2022	Nedtagande av träd och buskar, samt förnyande av markområde
2021-2022	Inventering/inköp av ny lekutrustning i form av gungor
2022	Byte av belysning husvagnsparkering
2022-2023	Nya tvättstugedörrar
2023	Renovering av traktorgarage
2023	Renovering av fritidslokalen
2023	Byggnation av sandficka
2022-2023	Större rengöring av garage
2024	Nya ytskikt på tak Nackstavägen 28, 30 och 32
2024	Införandet av nytt digitalt tvättstugebokningssystem
2024	Renovering av tvättstugor, inkl utrustning
2024	Markarbeten samt asfaltering
2024	Byte av hiss, målning av trapphus Nackstavägen 28, 30 och 32
2024	Byte av elmätare och installation av temperaturgivare i samtliga 673 lägenheter

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2027	Renovering av tvättstugor, inkl utrustning
2025-2026	Fortsatt arbete av takunderhåll
2025-2028	Målning av trapphus
2025	Byte belysning parkeringsdäck
2025-2028	Fortsatt byte av hissar
2025	Fönster kompletteringsmålning
2028	Målning i källare, tvättstuga
2025-2026	Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter
2025-2026	Byte av samtliga porttelefoner
2025-2026	Asfaltering av husvagnsparkeringen

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Norell, Rickard Björk, Ann Christine Hägglund och Richard Stenströmmen.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Chatrine Berglund, Mattias Norell, Ann Christine Hägglund och Malin Nordqvist. Revisorer har varit: Isatou Njie vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Kennet Pettersson, Nisse Larsson, Hans Gidlund, Tobias Sundell och Lisa Y Dolganova vald vid föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29 . På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 55 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 792 och under året har det tillkommit 57 och avgått 54 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 795.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	267	299	312	346	270
Skuldsättning, kr/kvm	3 367	3 444	3 523	3 602	3 680
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 381	3 460	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	272	237	224	210	211
Årsavgifter, kr/kvm	984	946	867	854	842
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 011	966	948	943	927
Nettoomsättning, tkr	46 210	44 199	43 155	43 105	42 232
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 937	4 756	6 018	8 002	5 968
Soliditet, %	39	37	36	34	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

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	1 503 200	0	0	1 503 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	38 364 498	0	705 792	39 070 290
S:a bundet eget kapital, kr	39 867 698	0	705 792	40 573 490
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	56 263 351	4 756 029	-705 792	60 313 589
Årets resultat, kr	4 756 029	-4 756 029	4 936 527	4 936 527
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	61 019 380	0	4 230 735	65 250 116
S:a eget kapital, kr	100 887 078	0	4 936 527	105 823 606

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 092 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 386 208 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	61 019 381
Årets resultat, kr	4 936 527
Reservation till underhållsfond, kr	-2 092 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 386 208
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	65 250 116

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	65 250 116

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	46 210 231	44 198 765
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		46 210 231	44 198 765
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-27 920 240	-25 173 039
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 386 208	-2 696 353
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 631 268	-2 529 209
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-379 888	-343 851
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 892 591	-6 207 179
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-38 210 195	-36 949 631
RÖRELSERESULTAT		8 000 036	7 249 134
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 442 974	1 041 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 505 403	-3 533 469
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 080	-1 380
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 063 509	-2 493 105
ÅRETS RESULTAT		4 936 527	4 756 029



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	220 938 572	215 891 955
Inventarier och installationer	Not 10	714 925	809 201
Pågående nyanläggningar	Not 11	5 204 871	39 865
Summa materiella anläggningstillgångar		226 858 368	216 741 021
Summa anläggningstillgångar		226 858 368	216 741 021
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		111 374	76 500
Kundfordringar		4 983	5 750
Avräkningskonto HSB		5 619 891	7 081 027
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 053 944	1 203 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	3 376 329	3 144 312
Summa kortfristiga fordringar		10 166 521	11 510 664
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	100 000	0
Summa kortfristiga placeringar		100 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 15	37 021 117	42 624 895
Summa kassa och bank		37 021 117	42 624 895
Summa omsättningstillgångar		47 287 638	54 135 558
SUMMA TILLGÅNGAR		274 146 006	270 876 579

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 503 200	1 503 200
Fond för yttre underhåll	39 070 290	38 364 498
<i>Summa bundet eget kapital</i>	40 573 490	39 867 698
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	60 313 589	56 263 351
Årets resultat	4 936 527	4 756 029
<i>Summa fritt eget kapital</i>	65 250 116	61 019 381
Summa eget kapital	105 823 606	100 887 079
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16104 052 524	102 263 804
<i>Summa långfristiga skulder</i>	104 052 524	102 263 804
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	49 803 592	55 219 264
Medlemmarnas inre fond	Not 174 509 932	4 363 775
Leverantörsskulder	3 440 577	2 475 051
Aktuell skatteskuld	Not 1832 890	64 548
Övriga kortfristiga skulder	Not 1946 784	31 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 206 436 101	5 571 508
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	64 269 876	67 725 696
Summa skulder	168 322 400	169 989 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	274 146 006	270 876 579

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	8 000 036	7 249 134
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 892 591	6 207 179
	13 892 627	13 456 313
Erhållen ränta	1 442 332	1 041 745
Erlagd ränta	-4 483 106	-3 503 168
Övriga poster	-1 080	-1 380
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	10 850 773	10 993 510
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-116 351	-554 112
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 937 555	910 754
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	12 671 977	11 350 152
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-16 009 938	-1 174 497
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-16 009 938	-1 174 497
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 626 952	-3 631 952
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-3 626 952	-3 631 952
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 964 913	6 543 703
Likvida medel vid årets början	49 705 922	43 162 219
Likvida medel vid årets slut	42 741 009	49 705 922
	-6 964 913	6 543 703

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	39 152 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	42 497 562	40 668 636
Årsavgift el	1 300 630	0
Årsavgift TV/bredband	1 008 000	0
Hysesintäkt lokaler	22 704	22 704
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 386 229	1 283 110
Hysesintäkt övrigt	87 400	98 333
Konsumtionsavgift el (omklassificeras till årsavgift el)	0	1 364 480
Konsumtionsavgift TV/bredband (omklassificering till årsavg Tv/Bredband)	0	1 008 000
Avsatt till inre fond	-600 014	-600 014
Intäkt andrahandsupplåtelse	25 495	26 333
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	84 681	98 235
Övriga primära intäkter och ersättningar	397 544	228 948
	46 210 231	44 198 765

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-4 202 523	-2 916 672
Ventilationsrensning	0	-458 625
El	-3 493 783	-3 054 046
Uppvärmning	-5 440 643	-5 080 479
Vatten	-3 487 547	-2 709 762
Renhållning	-1 402 088	-1 300 399
Bevakningskostnader	-6 861	0
TV, bredband, iptelefoni	-1 305 716	-1 297 627
Obligatoriska besiktningar	-17 735	-29 578
Serviceavtal	-589 752	-526 032
Hissar serviceavtal & besiktning	-304 901	-424 290
Förvaltningskostnader	-5 505 048	-5 427 066
Försäkringar	-1 135 042	-958 948
Fastighetsskatt	-876 920	-876 920
Övriga driftskostnader	-151 682	-112 594
	-27 920 240	-25 173 039

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll bostäder	0	-9 570
Underhåll stammar	0	-472 249
Underhåll tvättstuga	-114 416	-888 472
Underhåll installationer	-86 423	0
Underhåll huskropp utvändigt	-65 625	-1 040 889
Underhåll mark och utemiljö	-298 860	-156 061
Underhåll övrigt	-820 884	-129 112
	-1 386 208	-2 696 353

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

Externt revisionsarvode	-37 750	-24 500
Övriga förvaltningskostnader	-1 713 336	-1 733 028
Kostnader överlåtelse och panter	-78 703	-96 445
Föreningsverksamhet	-36 136	-44 608
Kontorsutrustning och -material	-1 872	-2 367
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-174 351	-156 145
Konsulter	-264 776	-152 932
Förbrukningsinventarier	-40 221	-31 901
Medlemsavgifter HSB	-209 600	-209 600
Arrende, hyra, leasing	-69 010	-71 469
Kundförluster m m	-5 512	-6 214
	-2 631 268	-2 529 209

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-199 395	-248 003
Löner för anställda	0	-8 000
Övriga arvoden	-64 755	-2 637
Övriga personalkostnader	-23 852	-4 306
Revisionsarvode	-8 925	-8 211
Sociala avgifter	-72 449	-68 702
Utbildning	-10 512	-3 992
	-379 888	-343 851

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-5 441 851	-5 692 040
Markanläggningar	-356 465	-356 465
Installationer och inventarier	-94 276	-158 675
	-5 892 591	-6 207 179

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgift	-1 080	-1 380
	-1 080	-1 380

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	269 392 591	268 257 959
Årets investering byggnader (Hissbyte)	10 240 638	0
Årets investering byggnader (uppgradering IMD)	604 295	1 134 632
Ingående anskaffningsvärde mark	4 838 149	4 838 149
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	14 927 335	14 927 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 003 008	289 158 075

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-66 398 936	-60 706 896
Årets avskrivningar byggnader	-5 441 851	-5 692 040
Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 867 184	-6 510 719
Årets avskrivningar markanläggningar	-356 465	-356 465
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-79 064 436	-73 266 120

Utgående redovisat värde

220 938 572 215 891 955

Redovisade värden byggnader	208 396 737	202 993 655
Redovisade värden mark	4 838 149	4 838 149
Redovisade värden markanläggningar	7 703 686	8 060 151

Fastighetsbeteckning: RÅGEN 8 mfl

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	239 000 000	52 000 000	291 000 000	291 000 000
Lokaler		127 000	265 000	392 000	32 000
		239 127 000	52 265 000	291 392 000	291 032 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	188 857 624	188 857 624
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	188 857 624	188 857 624

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 235 357	1 235 357
Utgående anskaffningsvärden	1 235 357	1 235 357
Ingående avskrivningar	-426 157	-267 482
Årets avskrivningar	-94 276	-158 675
Utgående avskrivningar	-520 432	-426 157
Utgående redovisat värde	714 925	809 201

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	39 865	0
Årets Investering (laddstation)	39 375	39 865
Årets Investering (värmeprojekt)	148 906	0
Årets Investering (takprojekt)	857 500	0
Årets Investering (Hissbyte)	4 119 225	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	5 204 871	39 865

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	771 181	862 723
Övriga kortfristiga fordringar	131 689	340 352
	902 870	1 203 075

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	1 288 742	1 132 807
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	625
Förutbetalad kabel-TV och bredband	328 117	327 781
Förutbetalad HSB	1 546 680	1 481 960
Upplupna ränteintäkter	642	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 148	201 139
	3 376 329	3 144 312

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,75%	2025-01-09	100 000	0
			100 000	0

Not 15 BANK

SBAB	37 021 117	42 624 895
	37 021 117	42 624 895

2024-12-31

2023-12-31

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,02%	2026-04-30	1 150 000	100 000
Stadshypotek		3,89%	2027-04-30	4 870 500	51 000
Stadshypotek		4,20%	2027-07-30	1 352 870	14 280
Stadshypotek		4,20%	2027-07-30	1 411 157	14 892
Stadshypotek		4,15%	2025-02-02	3 399 900	42 500
Stadshypotek		4,95%	2025-02-02	1 135 580	14 000
Stadshypotek		4,95%	2025-02-02	3 833 060	48 000
Stadshypotek		4,20%	2027-07-30	1 564 053	16 508
Stadshypotek		3,50%	2025-03-01	2 812 500	90 000
Stadshypotek		3,70%	2028-06-01	837 872	8 772
Stadshypotek		2,58%	2026-09-30	2 385 300	40 000
Stadshypotek		2,58%	2026-09-30	903 000	20 000
Swedbank		4,20%	2027-02-25	9 330 500	100 000
Swedbank		1,15%	2026-06-17	5 199 200	152 000
Swedbank		1,23%	2029-08-24	3 740 000	0
Swedbank		1,23%	2029-08-24	2 260 000	160 000
Swedbank		1,23%	2029-08-24	2 585 524	160 000
Swedbank		3,75%	2025-03-28	1 385 100	200 000
Swedbank		1,58%	2031-11-25	16 900 000	400 000
Swedbank		4,15%	2029-09-25	17 100 000	400 000
Swedbank		1,17%	2028-03-24	17 300 000	400 000
Swedbank		3,31%	2025-03-28	17 300 000	400 000
Swedbank		1,75%	2025-06-18	17 500 000	400 000
Swedbank		3,56%	2031-02-25	17 600 000	400 000
				153 856 116	3 631 952

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

104 052 524

Nästa års amortering av långfristig skuld

2 437 452

Lån som ska konverteras inom ett år

47 366 140

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

49 803 592

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

14 527 808

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

135 696 356

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

4 363 775

4 080 685

Avsättning

600 014

600 014

Uttag

-453 856

-316 924

4 509 932**4 363 775****Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

32 890

64 548

32 890**64 548**

2024-12-31 2023-12-31

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	218	2 400
Arbetsgivaravgifter	75	1 103
Övriga kortfristiga skulder	46 491	28 047
	46 784	31 550

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 403 335	1 194 744
Upplupna räntekostnader	323 402	301 105
Upplupen revision	40 000	35 000
Upplupen HSB	761 474	227 065
Förutbetalda årsavgifter och hyror	3 726 857	3 629 825
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	181 033	183 769
	6 436 101	5 571 508

not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ann-Christine Hägglund

Chatrine Berglund

Jan-Anders Jakobsson

Malin Nordqvist

Mattias Norell

Richard Stenströmer

Rickard Björk

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

Isatou Njie
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Rågen i Sundsvall för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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. 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 Rågen i Sundsvall för räkenskapsåret 2024 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.

Digitalt signerad av

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

Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Rågen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHATRINE BERGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 13:51:28



RICHARD STENSTRÖMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:22:41



JAN-ANDERS JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 19:52:26



ANN-CHRISTINE HÄGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 20:00:00



MALIN NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:03:38



RICKARD BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:02:45



MATTIAS NORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:04:26



ISATOU NJIE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:13:36



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 14:07:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Rågen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ISATOU NJIE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 13:26:48



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 14:06:22



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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 står något i årsredovisningen.