



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Svartösten 1 i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Svartösten 1 i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 769624-9791 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.



## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Luleå kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Elektroden 14	2012-01-01	1945 och 1987
Elektroden 16	2012-01-01	1945 och 1978
Elektroden 17	2012-01-01	1945 och 1988
Elektroden 8	2012-01-01	1945
Elektroden 9	2012-01-01	1945
Fläkten 1	2012-01-01	1945 och 1987
Fläkten 12	2012-01-01	1945 och 1988
Fläkten 4	2012-01-01	2007
Fläkten 7	2012-01-01	1945 och 1987
Fläkten 8	2012-01-01	1945 och 1987
Gjuteriet 10	2012-01-01	1945 och 1987
Gjuteriet 11	2012-01-01	1945 och 1940
Gjuteriet 4	2012-01-01	1940
Kokillen 5	2012-01-01	1945 och 1987
Magneten 10	2012-01-01	1945
Magneten 11	2012-01-01	1945
Magneten 12	2012-01-01	1945
Magneten 13	2012-01-01	2007
Magneten 14	2012-01-01	1993
Magneten 15	2012-01-01	1992
Magneten 16	2012-01-01	1993
Stopparen 12	2012-01-01	1945 och 1988
Transportören 5	2012-01-01	1945 och 1987
Valsverket 12	2012-01-01	2007
Valsverket 13	2012-01-01	1945 och 1950
Valsverket 20	2012-01-01	1929
Verkstaden 11	2012-01-01	1993
Verkstaden 8	2012-01-01	1993

### Totalt 28 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. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 867
13	lägenheter (hyresrätt)	919
54	garageplatser	896
62	p-platser	0
<b>Totalt 243 objekt</b>		<b>9 682</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 67 st 2 rok, 33 st 3 rok, 16 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Westin	Ordförande	2014-12-01	
Roger Andersson	Ledamot	2014-06-12	
Anders Sjöberg	Ledamot	2016-09-12	
Sandra Larsson	Ledamot	2021-05-03	
Andreas Backman	Ledamot	2018-05-27	
Carola Pantzare	Suppleant	2020-08-28	
Urban Lundberg	Suppleant	2020-08-28	
Anders Nygårds	Suppleant	2024-07-12	
Mattias Thorwid	Suppleant	2023-06-22	2024-07-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Andersson, Anders Sjöberg och Urban Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Andersson, Anders Sjöberg och Peter Westin.

Revisorer har varit: Erik Björk vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Martina Larsson (sammanställande), Martina Larsson samt Anja Rubach, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

På föreningsstämman togs beslutet att anta nya stadgar i andra läsningen.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, denna uppdateras årligen.

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 2023-11-14.

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

Årtal	Åtgärd
2024	Byte VV och VVC kulvert Sjöfartsgatan 14
2024	Byte fönster och balkongdörrar Transportören 5, Fläkten 1,7,8,12, Elektroden 8, 9,14,16,17, Gjuteriet 10, Stopparen 12, Magneten 11, 12, 10, Kokillen 5
2024	Målning Laxgatan 6-8, 13 och 26B, Holmgatan 1, Sjöfartsgatan 14, 16 och 18, Sandgatan 17 och 14
2022	Tillfört 8 nya parkeringsplatser
2022	Målning Laxgatan 25C och Sandgatan 16, 20, 24 och 30
2021	Målning Sandgatan 8-12 och Laxgatan 2,4
2020	Ny bandtäckning tak, Laxgatan 26A
2020	Ny ytterpanel och målning, Laxgatan 29 A-E
2017	Byte rasskydd, fotplåtar och rivning antenn
2016	Byte vvx Laxgatan 8
2016	Byte filter ventilation
2016	Byte tvätt- och torkutrustning Sandgatan 14 och Sjöfartsgatan 14
2016	Infodring av ledning/rörförnyelse Sandgatan 12
2015	Byte av dålig panel, foder och vindskivor samt målning av fasader på Laxgatan 6-8, 24, Sandgatan 16-18, 20, 24, Holmgatan 1, Frejagatan 11, Sjöfartsgatan 7, 14, 16, 18
2015	Byte snörasskydd och tätning av läckande tak på Sandgatan 8 och 10
2015	Byte 2 st tvättmaskiner Laxgatan 25A
2015	Energisparande och kostnadsbesparande åtgärd -byte av all gemensam ytterbelysning, garage, till LED-lampor
2015	Installation elmätare på Laxgatan 25,13 och Sandgatan 14
2015	Upprikning garage Laxgatan 24

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av träpanel och byte av balkongräcken i trä
2026	Målning av träpanel
2027	Målning av träpanel och taksprång samt byte av balkongräcken i trä
2028	Målning av träpanel och taksprång samt byte av dörrar i trä
2029	Inga större åtgärder planerade

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	131	127	196	278	141
Skuldsättning, kr/kvm	5 232	5 289	6 582	6 657	6 739
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 439	6 509	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	223	196	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	959	853	882	882	856
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	868	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 406	8 093	7 770	7 608	7 257
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 629	-2 771	-1 614	-1 050	-1 658
Soliditet, %	52	52	54	52	52

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

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**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.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen har större kostnader än intäkter. De har fortfarande höga avskrivningar som drar ner resultatet samt stora räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 366 406 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 131 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

#### 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	60 993 861	0	0	60 993 861
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 821 550	0	0	6 821 550
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 044 444	0	476 244	3 520 687
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>70 859 855</b>	<b>0</b>	<b>476 244</b>	<b>71 336 098</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-9 240 094	-2 770 503	-476 244	-12 486 840
Årets resultat, kr	-2 770 503	2 770 503	-1 628 927	-1 628 927
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-12 010 597</b>	<b>0</b>	<b>-2 105 171</b>	<b>-14 115 767</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>58 849 258</b>	<b>0</b>	<b>-1 628 927</b>	<b>57 220 331</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 664 000 kr samt ianspråktagande skett med 187 756 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	-12 010 596
Årets resultat, kr	-1 628 927
Reservation till underhållsfond, kr	-664 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	187 756
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-14 115 767</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-14 115 767</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 405 714	8 109 619
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30	25
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>8 405 744</b>	<b>8 109 644</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 389 182	-5 944 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 394	-121 550
Personalkostnader	Not 6	-82 919	-77 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 711 162	-2 734 205
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-643 747
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-8 275 657</b>	<b>-9 522 334</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>130 088</b>	<b>-1 412 691</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 533	1 753
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 760 548	-1 359 565
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 759 015</b>	<b>-1 357 812</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 628 927</b>	<b>-2 770 503</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 628 927</b>	<b>-2 770 503</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 628 927</b>	<b>-2 770 503</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 105 340 364 107 828 754

*Summa Materiella anläggningstillgångar***105 340 364 107 828 754**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

### Summa Anläggningstillgångar

**105 340 864 107 829 254**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13 18 835 24 722

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 4 048 740 4 460 136

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 124 133 197 756

*Summa Kortfristiga fordringar***4 191 708 4 682 613**

### Summa Omsättningstillgångar

**4 191 708 4 682 613**

### Summa Tillgångar

**109 532 572 112 511 867**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	67 815 411	67 815 411
Fond för yttre underhåll	Not 17	3 520 687	3 044 444
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>71 336 098</b>	<b>70 859 855</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 18	-12 486 840	-9 240 094
Årets resultat	Not 19	-1 628 927	-2 770 503
<b>Summa Ansamlad förlust</b>		<b>-14 115 767</b>	<b>-12 010 596</b>

### Summa Eget kapital

**57 220 331 58 849 259**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	0	13 247 704
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>13 247 704</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		50 654 629	37 962 285
Leverantörsskulder	Not 21	645 329	1 339 067
Skatteskulder	Not 22	26 970	60 349
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	13 307	2 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	972 006	1 050 234
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>52 312 241</b>	<b>40 414 905</b>

### Summa Skulder

**52 312 241 53 662 609**

### Summa Eget kapital och skulder

**109 532 572 112 511 867**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 130 088 -1 412 691

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 711 162 2 734 205

Restvärdesavskrivning 0 643 748

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 711 162 3 377 953**

Erhållen ränta 1 533 1 753

Erlagd ränta -1 759 717 -1 361 365

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 083 065 605 650**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 79 180 37 667

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -795 839 764 350

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -716 659 802 017**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**366 406 1 407 668**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -222 772 -5 929 069

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -222 772 -5 929 069**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -555 360 -574 860

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -555 360 -574 860**

## Årets kassaflöde

**-411 726 -5 096 261**

**Likvida medel vid årets början 4 446 020 9 542 282**

**Likvida medel vid årets slut 4 034 294 4 446 020**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

**Redovisningsvaluta**

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).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodoavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 540 957	6 436 356
	Hyror bostäder	966 294	926 586
	Hyror garage och parkeringsplatser	486 000	470 000
	Hyror informationsöverföring	277 548	277 548
	Hyror övrigt	0	-8 000
	Övriga primära intäkter	40 199	43 029
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>9 310 998</b>	<b>8 145 519</b>
	Avgiftsbortfall	-879 444	0
	Hysesbortfall	-25 840	-35 900
	<i>Summa</i>	<b>-905 284</b>	<b>-35 900</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>8 405 714</b>	<b>8 109 619</b>

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, vatten, TV(Telia Lagom), internt 250 MB och kollektiv försäkring med Brf-tillägg.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	30	25
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>30</b>	<b>25</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-408 935	-564 361
	Snö och halk-bekämpning	-483 786	-545 944
	Reparationer	-336 771	-638 310
	Planerat underhåll	-187 757	-719 121
	Försäkringsskador	-243 797	-23 724
	Ei	-536 394	-487 330
	Uppvärmning	-901 673	-848 746
	Vatten	-716 977	-560 387
	Sophämtning	-256 178	-261 546
	Fastighetsförsäkring	-195 397	-178 829
	Kabel-TV och bredband	-333 290	-427 651
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-187 774	-221 836
	Förvaltningsavtalskostnader	-576 398	-436 461
	Övriga driftkostnader	-24 056	-30 735
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 389 182</b>	<b>-5 944 981</b>

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 877	-295
	Administrationskostnader	-19 463	-27 555
	Extern revision	-3 425	-20 000
	Medlemsavgifter	-39 997	-39 998
	Föreningsverksamhet	-3 000	-1 497
	Övriga förvaltningskostnader	-14 632	-32 206
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-92 394</b>	<b>-121 550</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Medelantalet anställda</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-59 300	-54 500
	Sociala avgifter	-19 575	-18 066
	Övriga personalkostnader	-1 044	-2 285
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-82 919</b>	<b>-77 852</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 691 118	-2 714 161
	Avskrivning på markanläggning	-20 044	-20 044
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 711 162</b>	<b>-2 734 205</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Restvärdesavskrivning fönster	0	-643 747
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>0</b>	<b>-643 747</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 533	1 753
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 533</b>	<b>1 753</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 759 465	-1 359 565
	Övriga räntekostnader	-1 083	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 760 548</b>	<b>-1 359 565</b>
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	112 562 038	108 499 028
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 713 297	8 713 297
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	400 872	400 872
	Årets investeringar	222 772	5 929 069
	Omklassificeringar	0	-1 866 059
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>121 898 979</b>	<b>121 676 207</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 847 453	-12 335 560
	Årets avskrivningar	-2 711 162	-2 734 205
	Omklassificeringar	0	1 222 312
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-16 558 615</b>	<b>-13 847 453</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>105 340 364</b>	<b>107 828 754</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 195 000	72 611 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	915 000	915 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 145 000	23 145 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	604 000	604 000
	<i>Summa</i>	<b>98 859 000</b>	<b>97 275 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 530 000	55 530 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>55 530 000</b>	<b>55 530 000</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel HSB Norr	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	18 835	24 722
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>18 835</b>	<b>24 722</b>

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 034 294	4 446 020
	Övriga fordringar	14 446	14 116
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 048 740</b>	<b>4 460 136</b>
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	57 471	193 897
	Förutbetalda räntekostnader	0	0
	Upplupna ränteintäkter	0	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 662	3 859
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>124 133</b>	<b>197 756</b>
Not 16	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	60 993 861	60 993 861
	Upplåtelseavgifter	6 821 550	6 821 550
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	<b>67 815 411</b>	<b>67 815 411</b>
Not 17	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	3 520 687	3 044 444
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	<b>3 520 687</b>	<b>3 044 444</b>
Not 18	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	-12 486 840	-9 240 094
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	<b>-12 486 840</b>	<b>-9 240 094</b>
Not 19	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-1 628 927	-2 770 503
	<i>Summa Årets resultat</i>	<b>-1 628 927</b>	<b>-2 770 503</b>

Not 20	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SBAB	3,57%	2025-11-04	27 740 925	264 300
	Swedbank	1,41%	2025-04-25	13 247 704	183 060
	Swedbank	3,11%	2025-03-28	9 666 000	108 000
				<b>50 654 629</b>	<b>555 360</b>
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			50 654 629	
	Kortfristig del			50 654 629	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			555 360	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 221 440	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,92%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 21	Leverantörsskulder	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Leverantörsskulder</i>				
	Leverantörsskulder			645 329	1 339 067
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>			<b>645 329</b>	<b>1 339 067</b>
Not 22	Skatteskulder	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder			26 970	60 349
	<i>Summa Skatteskulder</i>			<b>26 970</b>	<b>60 349</b>
Not 23	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Övriga kortfristiga skulder			13 307	2 970
	<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>13 307</b>	<b>2 970</b>
Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter			664 343	618 919
	Upplupna räntekostnader			35 193	34 362
	Övriga upplupna kostnader			272 470	396 953
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>972 006</b>	<b>1 050 234</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svartöstad 1 i Luleå, org.nr. 769624-9791

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svartöstad 1 i Luleå 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 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 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 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 Brf Svartöastaden 1 i Luleå 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 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 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 revisionsssed 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 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.

Digitalt signerad av

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

Erik Björk  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Svartöstaden 1 i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER WESTIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 15:49:23



**ANDERS SJÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 22:12:12



**SANDRA LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 14:56:04



**ROGER ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 07:27:47



**ANDREAS BACKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 08:53:16



**ERIK BJÖRK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 08:22:21



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 08:54:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Svartöstaden 1 i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK BJÖRK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 08:21:28



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 08:54:02



# 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.