



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 251 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 3 690 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 5 %	 <b>Energikostnad</b> 206 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 918 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Vänligheten i Hallstahammar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
251 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

Nyckeltalet är inte relevant

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 690 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
5 %

## DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
206 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många  
faktorer kan påverka både i  
byggnaden och externt, t.ex.  
energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
918 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

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



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vänligheten i Hallstahammar med säte i HALLSTAHAMMAR org.nr. 716412-1936 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hallstahammar kommun. På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Lövboåsvägen 3,5 och 7 samt Snevingevägen 60.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vänligheten 8	1953-01-01	1952-1953

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 m <sup>2</sup>
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 078
1	lokaler (hyresrätt)	63
25	garageplatser	375
41	p-platser	0
<b>Totalt 111 objekt</b>		<b>3 516</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 12 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rolf Hahre	Ordförande
Hans Gelin	Ledamot / Vice ordförande
Philip Jandovsky	Ledamot / Sekreterare
Börje Holmqvist	Ledamot
Sebastian Lilja	Ledamot
Jan-Erik Engman	Ledamot / HSB ledamot
Thomas Blom	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Gelin, Philip Jandovsky och Sebastian Lilja samt suppleant Thomas Blom.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Gelin, Börje Holmqvist, Rolf Hahre och Philip Jandovsky.

Revisorer har varit Lars Törnqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Thommy Aalto (sammankallande) och Allan Skogman, valda vid föreningsstämman.

Till ombud för HSB Mälardalarana utsågs Rolf Hahre.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28 i föreningslokalen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för bredband.

Föreningens fastställda budget för 2025 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 975 000 kr, under 2025 ska ett lån vilkorsändras.

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. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2024 års fonderingsbehov uppgår till 206 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2024.

Under året har löpande reparationer och underhåll utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1987	Rotrenovering
2011	Modernisering hissar, Lbv 3
2014	Takrenovering
2015	Renovering tvättstuga
2017	Modernisering hissar, Lbv 7
2021	Nytt låssystem
2021	Nya hissar 3st
2022	Renovering socklar
2022	Stampolning
2023	Fiber
2023	Renovering lokal
2023	Markarbeten

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen avvaktar pga det ekonomiska läget.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	251	290	200	308	236
Skuldsättning, kr/kvm	3 690	3 690	3 690	3 690	3 690
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 215	4 215	4 215	4 215	4 215
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	206	197	197	177	158
Årsavgifter, kr/kvm	918	858	833	825	817
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	94	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	903	801	768	759	752
Nettoomsättning, tkr	2 987	2 818	2 701	2 670	2 644
Resultat efter finansiella poster, tkr	311	758	-165	401	391
Soliditet, %	35	34	31	33	30

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.

## 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	1 235 011	0	0	1 235 011
Underhållsfond, kr	2 142 372	0	170 468	2 312 840
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 377 383</b>	<b>0</b>	<b>170 468</b>	<b>3 547 851</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 972 320	758 318	-170 468	3 560 170
Årets resultat, kr	758 318	-758 318	310 862	310 862
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 730 638</b>	<b>0</b>	<b>140 394</b>	<b>3 871 032</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 108 021</b>	<b>0</b>	<b>310 862</b>	<b>7 418 883</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 000 kr samt ianspråktagande skett med 35 532 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	3 730 638
Årets resultat, kr	310 862
Reservation till underhållsfond, kr	-206 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 532
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 871 032</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 871 032</b>
------------------------------------	------------------

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 987 245	2 800 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	190 150	17 658
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 177 395</b>	<b>2 817 800</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 859 049	-1 574 247
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 881	-48 374
Personalkostnader	Not 6	-83 276	-86 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-535 144	-121 353
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 534 351</b>	<b>-1 830 935</b>

## Rörelseresultat

**643 044**      **986 865**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	53 929	42 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-386 111	-270 628
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-332 182</b>	<b>-228 547</b>

## Resultat efter finansiella poster

**310 862**      **758 318**

## Resultat före skatt

**310 862**      **758 318**

## Årets resultat

**310 862**      **758 318**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	18 231 672	18 766 816
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>18 231 672</b>	<b>18 766 816</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>18 231 672</b>	<b>18 766 816</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	23 332
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 737 579	1 792 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 513	67 438
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 820 092</b>	<b>1 882 953</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 820 092</b>	<b>1 882 953</b>

### Summa Tillgångar

**21 051 764**      **20 649 770**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 235 011	1 235 011
Fond för yttre underhåll	2 312 840	2 142 372
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 547 851</b>	<b>3 377 383</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 560 170	2 972 320
Årets resultat	310 862	758 318
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>3 871 033</b>	<b>3 730 638</b>

### Summa Eget kapital

7 418 884

7 108 022

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 731 250	9 731 250
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>9 731 250</b>	<b>9 731 250</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 243 750	3 243 750
Leverantörsskulder		72 878	97 033
Skatteskulder		10 178	20 366
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	55 303	55 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	519 521	393 506
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>3 901 630</b>	<b>3 810 498</b>

### Summa Skulder

13 632 880

13 541 748

### Summa Eget kapital och skulder

21 051 764

20 649 770

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 643 044 986 865

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 535 144 121 353

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**535 144 121 353**

Erhållen ränta 53 929 42 081

Erlagd ränta -370 534 -263 670

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**861 584 886 629**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 28 167 20 314

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 75 555 -354 058

### *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**103 722 -333 744**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**965 306 552 885**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -1 073 024

## **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0 -1 073 024**

## Årets kassaflöde

**965 306 -520 139**

## Likvida medel vid årets början

**1 741 168 2 261 327**

## Likvida medel vid årets slut

**2 706 474 1 741 168**

**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.

**Resultat och Balansräkning**

Årsredovisning har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

**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:	50 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	14 053 116 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 tillgodohavande 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	2 773 152	2 641 224
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	52 800	0
	Hyror lokaler	28 392	25 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	144 560	145 080
	Övriga primära intäkter	10 881	3 638
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 009 785</b>	<b>2 815 462</b>
	Hysesbortfall	-22 540	-15 320
	<i>Summa</i>	<b>-22 540</b>	<b>-15 320</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 987 245</b>	<b>2 800 142</b>

Årsavgiften avser varmhyra inkl vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	190 150	0
	Övriga sekundära intäkter	0	17 658
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>190 150</b>	<b>17 658</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-274 842	-278 566
	Snö och halk-bekämpning	-25 150	-6 371
	Reparationer	-111 503	-67 593
	Planerat underhåll	-35 532	-139 936
	Försäkringskostnader	-289 805	-856
	El	-85 847	-124 052
	Uppvärmning	-471 841	-424 130
	Vatten	-165 368	-143 021
	Sophämtning	-66 956	-63 925
	Fastighetsförsäkring	-49 365	-43 409
	Kabel-TV och bredband	-108 515	-112 149
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-76 864	-76 864
	Förvaltningsavtalskostnader	-97 462	-93 374
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 859 049</b>	<b>-1 574 247</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-17 823	-6 163
	Extern revision	-15 925	-11 925
	Medlemsavgifter	-19 000	-19 000
	Föreningsverksamhet	-3 333	-737
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-10 549
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-56 881</b>	<b>-48 374</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-49 227	-48 372
	Revisionsarvode	-307	-4 196
	Övriga arvoden	-20 000	-20 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 505	0
	Sociala avgifter	-12 237	-11 021
	Övriga personalkostnader	0	-3 372
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-83 276</b>	<b>-86 961</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Nedskrivningar av byggnader	0	500 000
	Återföring av nedskrivningar	0	-114 732
	Avskrivningar på byggnader	-520 260	-499 179
	Avskrivning på markanläggning	-14 884	-7 442
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-535 144</b>	<b>-121 353</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	52 612	40 995
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 317	1 086
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>53 929</b>	<b>42 081</b>
Not 9	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	-378 071	-269 730
	Övriga räntekostnader	-8 040	-898
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-386 111</b>	<b>-270 628</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 498 445	21 723 089
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 653 000	1 653 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	297 688	0
	Årets investeringar	0	1 073 044
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>24 449 132</b>	<b>24 449 133</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 682 316	-5 060 963
	Årets avskrivningar	-535 144	-506 621
	Återförda avskrivningar	0	-114 732
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-6 217 461</b>	<b>-5 682 316</b>
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	0	-500 000
	Återförda nedskrivningar	0	500 000
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>18 231 672</b>	<b>18 766 817</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 200 000	19 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	444 000	444 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 848 000	3 848 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	328 000	328 000
	<i>Summa</i>	<b>23 820 000</b>	<b>23 820 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 481 000	18 481 000
	Varav i eget förvar	-5 399 000	-5 399 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>13 082 000</b>	<b>13 082 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	45 250	45 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>45 250</b>	<b>45 250</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-45 250	-45 250
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-45 250</b>	<b>-45 250</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB		2 706 474	1 741 168
Övriga fordringar		31 105	51 015
<i>Summa Övriga fordringar</i>		<b>2 737 579</b>	<b>1 792 183</b>

Not 13	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>
Swedbank	3,25%	2027-04-23	3 243 750	0
Swedbank	4,59%	2028-11-24	3 243 750	0
Swedbank	1,5%	2025-06-18	3 243 750	0
Swedbank	3,21%	2027-09-24	3 243 750	0
			<b>12 975 000</b>	<b>0</b>

Långfristig del	9 731 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 243 750
Kortfristig del	3 243 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,14%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>			
-----------------------	--	--	--

Momsskuld		1 972	1 892
Källskatt		0	1 580
Inre fond		24 884	24 884
Övriga kortfristiga skulder		28 447	27 487
<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>55 303</b>	<b>55 843</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
---	--	--	--

Förutbetalda hyror och avgifter		269 437	234 185
Upplupna räntekostnader		66 091	50 514
Övriga upplupna kostnader		183 993	108 807
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>519 521</b>	<b>393 506</b>

Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

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 HSB Brf Vänligheten i Hallstahammar, org.nr. 716412-1936

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vänligheten i Hallstahammar för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 HSB Brf Vänligheten i Hallstahammar för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 provar 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Törnqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Vänligheten i Hallstahammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROLF HAHRE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:29:42



**PHILIP JANDOVSKY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 23:51:09



**SEBASTIAN LILJA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 22:59:45



**JAN-ERIK ENGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:28:38



**HANS GELIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:21:51



**BÖRJE HOLMQWIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:22:29



**LARS TÖRNQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 15:14:29



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 21:31:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Vänligheten i Hallstahammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS TÖRNQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 15:22:48



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 21:31:17



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.