



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|--|--|---|
|  Sparande 253 kr/kvm |  Investeringsbehov 0 kr/kvm |  Skuldsättning 14 466 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 20 % |  Energikostnad 72 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 761 kr/kvm | |

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB:s Brf Albatrossen i Häljarp

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
253 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

Föreningens sparande ligger på en måttlig till hög nivå vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

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

Föreningen är nybyggd och har ingen upprättad underhållsplan än. Därför kan detta nyckeltal inte beräknas.

NYCKELTAL



Skuldsättning
14 466 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

Föreningen är nybyggd. Vi höjer årsavgifterna med en skäligen nivå varje år. Under 2024 har föreningen amorterat 396 472 kr.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
20 %

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

Föreningen är ny och insatserna för boende var låga vilket innebär att föreningens lån är högre än normalt.

NYCKELTAL



Energikostnad
72 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

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Albatrossen är det vatten samt el för gemensamma ytor. Varje bostadsrättsinnehavare har sin egna uppvärmning.

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

Föreningen äger marken och är således inte exponerad för risker kopplade till tomträttsavgäld.

NYCKELTAL



Årsavgift
761 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

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna för 2024 med 4 % för att täcka föreningens framtida behov.

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:s Brf Albatrossen i Häljarp med säte i Landskrona/Häljarp org.nr. 769639-7665 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Landskrona kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|--------------|----------------------|
| Mosippan 2 | 2021-04-07 | 2021 |
| Tovsippan 1 | 2021-04-07 | 2021 |

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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 ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 18 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 124 |
| Totalt 18 objekt | | 2 124 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|--------------------|------------|------------|
| Hampus Zätterberg | Ordförande | 2023-06-04 |
| Sandra Lundkvist | Ledamot | 2023-10-16 |
| Michael Röiseth | Ledamot | 2022-10-26 |
| Christian Olofsson | Ledamot | 2022-10-26 |
| Amanda Andersson | Ledamot | 2024-06-03 |
| Gabriel Sjögren | Ledamot | 2023-06-04 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen.



Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Hampus Zätterberg, Michael Röiseth, Christian Olofsson, Gabriel Sjögren två i förening.

Revisorer har varit: Gisela Torstensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Person med skyddad identitet samt Malin Sjösten, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2024 med 10 %.

Årsavgifterna för 2024 uppgick till i genomsnitt 730 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2025 med 4 %.

Årsavgifterna för 2025 kommer uppgå till i genomsnitt 759 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har en inte underhållsplan eftersom det är en nybyggd förening.

Avtalet avseende ränteskillnadsersättning från byggande bolag när räntan överstiger 1,9 % löper fram till 2025-05-29.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-17.

Amanda Andersson valdes in i styrelsen och Gisela Torstensson valdes in som internrevisor. Med lite förskjutning har 2 års garanti besiktning utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då vi är en nybyggd förening har inga större åtgärder genomförts på styrelsens initiativ.

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

- Upprätta en underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 37. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 36, varav 19 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 253 | 210 | 83 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 14 466 | 14 653 | 14 840 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 14 466 | 14 653 | 14 840 |
| Räntekänslighet, % | 20 | 22 | 28 |
| Energikostnad, kr/kvm | 72 | 42 | 41 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 761 | 692 | 644 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 67 | 66 | 98 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 765 | 694 | 535 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 625 | 1 473 | 1 135 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -489 | -585 | -593 |
| Soliditet, % | 59 | 59 | 59 |

I årsavgiften ingår vatten, värme och hushållsel ingår inte.

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). För föreningen består energikostnaden av renhållning och el för gemensamma ytor.

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 föreningen är nybyggd och belastas av höga avskrivningar.

Föreningen har ett positivt kassaflöde vilket tillsammans med eventuella framtida avgiftshöjningar gör det möjligt för föreningen att klara av sina kommande ekonomiska åtaganden. Föreningens avgifter täcker löpande kostnader samt avsättning för framtida underhållsbehov vilket uppfyller kravet i gällande stadgar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 46 960 000 | 0 | 0 | 46 960 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 106 200 | 156 030 | 156 030 | 262 230 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 47 066 200 | 156 030 | 156 030 | 47 222 230 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -699 435 | -740 794 | -740 794 | -1 440 229 |
| Årets resultat, kr | -584 764 | 95 766 | -488 998 | -488 998 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -1 284 199 | -645 028 | -1 229 792 | -1 929 227 |
| S:a eget kapital, kr | 45 782 001 | -488 998 | -1 073 762 | 45 293 003 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 156 030 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -1 440 229 |
| Årets resultat, kr | -488 998 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -1 929 227 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr | -106 200 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -2 035 427 |

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

| Resultaträkning | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 624 746 | 1 473 352 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 795 539 | 744 118 |
| | | 2 420 285 | 2 217 470 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -2 248 | -2 967 |
| Planerat underhåll | 5 | 0 | -4 170 |
| Driftskostnader | 6 | -272 617 | -256 064 |
| Övriga kostnader | 7 | -118 995 | -89 150 |
| Personalkostnader | 8 | -45 414 | -33 454 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 025 945 | -1 025 945 |
| | | -1 465 219 | -1 411 750 |
| Rörelseresultat | | 955 066 | 805 720 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 2 777 | 403 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -1 446 841 | -1 390 887 |
| | | -1 444 064 | -1 390 484 |
| Resultat efter finansiella poster | | -488 998 | -584 764 |
| Resultat före skatt | | -488 998 | -584 764 |
| Årets resultat | | -488 998 | -584 764 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 11, 12 | 75 766 651 | 76 792 596 |
| | | 75 766 651 | 76 792 596 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 500 | 0 |
| | | 500 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 75 767 151 | 76 792 596 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 14 | 300 878 | 535 109 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 28 226 | 113 207 |
| | | 329 104 | 648 316 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kortfristiga placeringar | 16 | 200 000 | 0 |
| | | 200 000 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 529 104 | 648 316 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 76 296 255 | 77 440 912 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 46 960 000 | 46 960 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 262 230 | 106 200 |
| | | 47 222 230 | 47 066 200 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -1 440 229 | -699 435 |
| Årets resultat | | -488 998 | -584 764 |
| | | -1 929 227 | -1 284 199 |
| Summa eget kapital | | 45 293 003 | 45 782 001 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 30 726 820 | 31 123 292 |
| Leverantörsskulder | | 3 514 | 12 835 |
| Aktuella skatteskulder | | 0 | 203 910 |
| Övriga skulder | 18 | 21 124 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 251 794 | 318 874 |
| Summa kortfristiga skulder | | 31 003 252 | 31 658 911 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 76 296 255 | 77 440 912 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -488 998 | -584 764 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 025 945 | 1 025 945 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 536 947 | 441 181 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 0 | 11 458 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 79 360 | 189 628 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -9 321 | -17 835 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -249 865 | 87 500 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 357 121 | 711 932 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -396 472 | -396 472 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -396 472 | -396 472 |
| Årets kassaflöde | | -39 351 | 315 460 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 535 109 | 219 649 |
| Likvida medel vid årets slut | | 495 758 | 535 109 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|-----------|------|
| Byggnader | 1,6% |
|-----------|------|

Skatter

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

Det taxerade underskottet som uppstått vid förvärvet värderas till 0 då man inte har för syfte att sälja föreningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 549 800 | 1 395 817 |
| Vatten | 65 664 | 74 120 |
| Överlåtelseavgift | 5 732 | 1 313 |
| Pantförskrivningsavgift | 3 438 | 2 100 |
| Öresavrundning | -8 | 2 |
| Påminnelseavgift | 120 | 0 |
| | 1 624 746 | 1 473 352 |

I Årsavgiften ingår renhållning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Ränteskillnadsersättning | 795 539 | 744 118 |
| | 795 539 | 744 118 |

Avser Ränteskillnadsersättning från byggande bolag när räntan överstiger 1,9 %.
Avtalet löper fram till 2025-05-29.

Not 4 Reparationer

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer, bostäder | -2 248 | -2 967 |
| | -2 248 | -2 967 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2024 | 2023 |
|----------------------|-------------|---------------|
| Planerat uh bostäder | 0 | -4 170 |
| | 0 | -4 170 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|--|-----------------|-----------------|
| Snörenhållning | -15 400 | -5 975 |
| Fastighetsskötsel, grundavtal | -23 523 | -89 832 |
| Elavgifter för drivkraft och belysning | -20 376 | -24 236 |
| Vatten och avlopp / VA | -133 230 | -64 806 |
| Sophämtning, avfall, renhållning | -53 613 | -48 106 |
| Fastighetsförsäkringar | -26 475 | -23 109 |
| | -272 617 | -256 064 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|-----------------|----------------|
| Postbefordran | -35 | -64 |
| Revisionsarvoden | -13 950 | -25 000 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal | -49 311 | -47 952 |
| Bankkostnader | -1 880 | -3 580 |
| Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt | -3 732 | -3 450 |
| Överlåtelseavgift | -5 730 | -1 208 |
| Pantförskrivningsavgift | -5 152 | -2 100 |
| Förbrukningsinventarier | -8 823 | -5 796 |
| Förbrukningsmaterial | -13 815 | 0 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar | -1 875 | 0 |
| Föreningsstämma/styrelsemöte | -655 | 0 |
| Kontorsmateriel och trycksaker | -2 079 | 0 |
| Medlemsavgift HSB | -9 400 | 0 |
| Övriga kostnader, avdragsgilla | -1 127 | 0 |
| Föreningsverksamhet | -1 431 | 0 |
| | -118 995 | -89 150 |

Not 8 Anställda och personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | -25 000 | -25 456 |
| Sammanträdesersättning | -8 500 | 0 |
| Arvode föreningsvalda revisorer | -600 | 0 |
| Övriga arvoden | -600 | 0 |
| | -34 700 | -25 456 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | -10 714 | -7 998 |
| | -10 714 | -7 998 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | -45 414 | -33 454 |

Föreningen har inga anställda.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------|-------------|
| Ränteintäkter avräkning HSB | 407 | 403 |
| Ränteintäkter från kortfristiga placeringar | 808 | 0 |
| Skattefria ränteintäkter | 1 562 | 0 |
| | 2 777 | 403 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader för skulder till kreditinstitut | -1 437 193 | -1 390 887 |
| Kostnadsränta för skatter och avgifter | -9 648 | 0 |
| | -1 446 841 | -1 390 887 |

Not 11 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 63 460 515 | 63 460 515 |
| Mark | 15 127 485 | 15 127 485 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 78 588 000 | 78 588 000 |
| Ingående avskrivningar | -1 795 404 | -769 459 |
| Årets avskrivningar | -1 025 945 | -1 025 945 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 821 349 | -1 795 404 |
| Utgående redovisat värde | 75 766 651 | 76 792 596 |
| Taxeringsvärden byggnader | 13 670 000 | 11 611 000 |
| Taxeringsvärden mark | 2 541 000 | 1 977 000 |
| | 16 211 000 | 13 588 000 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 31 718 000 | 31 718 000 |
| | 31 718 000 | 31 718 000 |

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Andelar i HSB Landskrona | 0 | 0 |
| anskaffning | 500 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 500 | 0 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto HSB | 295 257 | 535 109 |
| Skattekonto | 5 621 | 0 |
| | 300 878 | 535 109 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---------------|----------------|
| Upplupen ränteskillnadsersättning | 808 | 86 732 |
| Förutbetald försäkring | 27 281 | 26 475 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 137 | 0 |
| | 28 226 | 113 207 |

Not 16 Kortfristiga placeringar

HSB Landskrona, belopp 200 000kr, ränta 2,85%, förfallodag 2025-02-11

Not 17 Skulder till kreditinstitut

30 726 820 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 396 472 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 28 744 460 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 30 726 820 | 31 123 292 |
| | 30 726 820 | 31 123 292 |

Not 18 Övriga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------|----------------|------------|
| Personalens källskatt | -10 410 | 0 |
| Lagstadgade sociala avgifter | -10 714 | 0 |
| | -21 124 | 0 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Upplupna räntekostnader | -97 539 | -140 938 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | -137 243 | -127 143 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -17 012 | -17 339 |
| Upplupna arvoden | 0 | -25 456 |
| Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter | 0 | -7 998 |
| | -251 794 | -318 874 |

Not Eventualförpliktelser

Inga Eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hampus Zätterberg
Ordförande

Christian Olofsson

Michael Röiseth

Sandra Lundkvist

Gabriel Sjögren

Amanda Andersson

Revisorspåteckning

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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gisela Torstensson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Albatrossen i Häljarp, org.nr. 769639-7665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Albatrossen i Häljarp för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 Albatrossen i Häljarp för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gisela Torstensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:s Brf Albatrossen i Häljarp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HAMPUS ZÄTTERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 11:23:24



GABRIEL SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 16:46:41



MICHAEL RÖISETH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 22:10:14



AMANDA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 16:04:38



CHRISTIAN OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 11:32:59



SANDRA LUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 08:12:07



GISELA TORSTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 20:26:19



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 12:34:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:s Brf Albatrossen i Häljarp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GISELA TORSTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 20:27:59



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 12:32:49



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.