



HSB Bostadsrättsförening Tre Kullor i Leksand

Org.nr: 716456-8557

2024-01-01—2024-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tre Kullor i Leksand med säte i Leksand org.nr. 716456-8557 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kronan 6 i Leksand kommun med adresserna:
Rättviksvägen 64 A-C, Gropgatan 11 A-G samt Hjortnäs vägen 2.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kronan 6	1988-11-28	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas Försäkringsbolag. 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
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 930
30	p-platser	0
Totalt 54 objekt		1 930

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 9 st 2 rok, 5 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Fastighetsskötsel samt administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Nilla Ahrman	Ordförande
Kerstin Bjarby	Sekreterare
Sture Bjarby	Ledamot
Per Källgård	Ledamot
Tom Andersson	Ledamot
Sofia Liljeblad	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nilla Ahrman och Kerstin Bjarby.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nilla Ahrman, Kerstin Bjarby, och Sofia Liljeblad.

Revisorer har varit: Terje Gudbrandsen med Lena Ihlar som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Johanna Berglund , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9,3%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår värme, vatten och bilplats med motorvärmare. Fiber aviseras separat till alla bostäder.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen kommer att revideras under första kvartalet 2025. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets underhåll

Entrén vid 64C har fått nytt taktegel samt nya vitmålade stolpar. Plåttaket på 64B har målats om.

Byte av balkongdörrar har utförts, fyra stycken i 64B och två stycken i 64C.

Planerat underhåll:

Målning och byte av tak Rättviksvägen 64A.

Historik, underhåll:

Årtal	Åtgärd
2018	Renovering av föreningslokal samt inköp av möbler, byte av 1st motorvärmare, byte av vindskivor Gropgatan, renovering av 2st balkonger Rättviksvägen 64B och C, målat staket Gropgatan, låsbyte i föreningslokalen.
2019	OVK-besiktning, reparation av tak och bandtäckning med plåt, entrén Hjortnäs vägen 2, byte av 1st motorvärmare, lagt nytt grus och flyttat ut parkeringsplatser Hjortnäs vägen 2, reparation av 2st balkonger Rättviksvägen 64C, utfört takbehandling på Gropgatan och Hjortnäs vägen, målat staket längs Gropgatan och Hjortnäs vägen (Utfört av medlemmarna).
2020	Besiktning av dränering, upprättat ny energideklaration, reparerat tak och lagt bandtäckat plåt, entrén Rättviksvägen 64A, byte av 1st motorvärmarstolpe, bytt ut kallvattenrör med tillhörande isolering i tvättstugan Rättviksvägen 64B, utbyte av balkongräcke samt målning 1st balkong Rättviksvägen 64A.
2021	Byte av undercentral inklusive stamventiler, injustering och utbyte av termostater och samtliga ventiler på radiatorer. Ventilationsarbeten samt byte av yttertak Hjortnäs vägen 2. Monterat farthinder längs radhuslängan. Byte balkongdörr 64A. Byggt om grovsoprum och målat foder och dörr. Renovering av 4 st balkonger 64B och C
2022	Renovering balkong 64A. Renovering av golv och trappa 64C. Målning av balkonger 64B och C. Målning fönster och dörrar (enligt korrekta kulörer) Hjortnäs vägen 2. Målat parkeringsrutor. Bradöversyn Renovering tvättstuga inklusive byte av samtliga maskiner
2023	Renovering av trapphus 64A, B och C (målning, belysning, säkerhetsdörrar samt postboxar). Dränering och grävning av ny dagvattenbrunn vid 64B samt påkoppling av stuprör. Byte av låscylindrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

Alla medlemmar har inloggning till Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna, där finns information om den egna lägenheten, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	279	278	207	217	162
Skuldsättning, kr/kvm	6 107	6 238	6 369	5 458	4 877
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 107	6 238	6 369	5 458	4 877
Räntekänslighet, %	6	7	8	7	6
Energikostnad, kr/kvm	260	227	212	219	201
Årsavgifter, kr/kvm	1 009	914	828	789	789
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 012	923	844	797	798
Nettoomsättning, tkr	1 953	1 772	1 620	1 538	1 535
Resultat efter finansiella poster, tkr	85	-89	-389	-74	1 701
Soliditet, %	27	27	27	31	34

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. From juli 2023 tar föreningen ut en avgift för bredband som ingår i nyckeltalet för årsavgifter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 417 992	0	0	1 417 992
Underhållsfond, kr	1 051 002	0	158 000	1 209 002
S:a bundet eget kapital, kr	2 468 994	0	158 000	2 626 994
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 106 294	-89 136	-158 000	1 859 158
Årets resultat, kr	-89 136	89 136	85 272	85 272
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 017 158	0	-72 728	1 944 430
S:a eget kapital, kr	4 486 152	0	85 272	4 571 424

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 000 kr samt ianspråktagande skett med 48 000 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	2 017 158
Årets resultat, kr	85 272
Reservation till underhållsfond, kr	-206 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	48 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 944 430

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 944 430
------------------------------------	------------------

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	1 953 207	1 771 485
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 719
Summa Rörelseintäkter		1 953 207	1 782 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 119 996	-1 163 567
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 591	-32 513
Personalkostnader	Not 6	-68 059	-59 821
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-404 291	-435 533
Summa Rörelsekostnader		-1 639 938	-1 691 434
Rörelseresultat		313 270	90 771
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 505	27 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-264 503	-207 265
Summa Finansiella poster		-227 998	-179 907
Resultat efter finansiella poster		85 272	-89 136
Resultat före skatt		85 272	-89 136
Årets resultat		85 272	-89 136

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	15 342 501	15 563 742
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 342 501	15 563 742

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

15 343 001 15 564 242

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	400	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	842 186	763 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 608	51 434
Summa Kortfristiga fordringar		897 194	815 023

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	511 780	0
Summa Kortfristiga placeringar		511 780	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	6 936	501 237
Summa Kassa och bank		6 936	501 237

Summa Omsättningstillgångar

1 415 910 1 316 260

Summa Tillgångar

16 758 911 16 880 502



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 417 992	1 417 992
Fond för yttre underhåll	1 209 002	1 051 002
Summa Bundet eget kapital	2 626 994	2 468 994

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 859 158	2 106 294
Årets resultat	85 272	-89 136
Summa Fritt eget kapital	1 944 429	2 017 158

Summa Eget kapital	4 571 423	4 486 151
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 683 542	8 345 366
Summa Långfristiga skulder		9 683 542	8 345 366

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 102 824	3 693 824
Leverantörsskulder		75 152	75 813
Skatteskulder	Not 17	13 671	14 829
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	56 182	32 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	256 117	231 551
Summa Kortfristiga skulder		2 503 946	4 048 985

Summa Skulder		12 187 488	12 394 351
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		16 758 911	16 880 502
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	313 270	90 771
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	404 291	435 533
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	404 291	435 533
Erhållen ränta	36 505	27 358
Erlagd ränta	-255 831	-207 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	498 235	345 774
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 704	-10 190
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	37 289	4 899
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	28 585	-5 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	526 820	340 483
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-183 050	-289 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-183 050	-289 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-252 824	-252 824
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-252 824	-252 824
Årets kassaflöde	90 946	-201 591
Likvida medel vid årets början	1 264 826	1 466 417
Likvida medel vid årets slut	1 355 772	1 264 826



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

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

Resultat och balansräkning

Årsredovisningsmallen 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.

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

4 066 064 kr

Förändring jämfört med föregående år

0 kr

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	1 904 688	1 742 640
	Årsavgifter bostäder TV/bredband	42 048	21 024
	Hyror parkeringsplatser	12 000	12 000
	Övriga intäkter	1 471	1 834
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 960 207	1 777 498
	Hyresbortfall	-7 000	-6 013
	<i>Summa</i>	-7 000	-6 013
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 953 207	1 771 485

I årsavgiften ingår värme, vatten och en bilplats med motorvärmare. Fiber aviseras separat till alla bostäder.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	9 934
	Övriga intäkter	0	785
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	10 719

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-149 603	-161 627
	Snö och halk-bekämpning	-18 294	-21 215
	Reparationer	-62 702	-44 269
	Planerat underhåll	-48 000	-189 768
	El	-60 304	-65 018
	Uppvärmning	-323 814	-259 564
	Vatten	-117 032	-113 429
	Sophämtning	-70 561	-64 987
	Fastighetsförsäkring	-46 497	-40 444
	Kabel-TV och bredband	-59 155	-45 674
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-87 822	-74 735
	Förvaltningsavtalskostnader	-76 213	-82 838
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 119 996	-1 163 567

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 134	0
	Administrationskostnader	-2 695	-5 807
	Extern revision	-13 125	-10 625
	Medlemsavgifter	-13 200	-13 200
	Föreningsverksamhet	-5 022	0
	Övriga förvaltningskostnader	-7 416	-2 881
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-47 591	-32 513
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 712	-45 075
	Revisionsarvode	-2 865	-2 625
	Sociala avgifter	-12 482	-10 606
	Övriga personalkostnader	0	-1 515
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-68 059	-59 821
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>		
	Avskrivningar på byggnader	-404 291	-435 533
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-404 291	-435 533
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	18 988	0
	Ränteintäkter placering Handelsbanken	10 543	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 974	27 358
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	36 505	27 358
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	-264 146	-207 064
	Övriga räntekostnader	-357	-201
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-264 503	-207 265

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 706 052	18 416 802
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 575 000	1 575 000
	Årets nyanskaffning, balkongdörrar	183 050	289 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 464 102	20 281 052
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 717 310	-4 281 777
	Årets avskrivningar	-404 291	-435 533
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 121 601	-4 717 310
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 342 501	15 563 742
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 803 000	12 474 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 794 000	4 471 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	18 597 000	16 945 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 421 000	15 421 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 421 000	15 421 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
	1 andel i HSB Mälardalarna		
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	400	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	400	0
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	837 056	763 589
	Skattekonto	5 130	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	842 186	763 589

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

Övriga kortfristiga placeringar

Bunden placering, Handelsbanken

511 780

0

Summa Övriga kortfristiga placeringar

511 780

0

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto, Handelsbanken

6 936

501 237

Summa Kassa och bank

6 936

501 237

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,97%	2028-06-01	3 441 000	74 000
Stadshypotek AB	3,34%	2027-06-01	2 659 800	57 200
Stadshypotek AB	1,09%	2026-04-30	3 795 566	81 624
Stadshypotek AB	2,0%	2025-03-30	1 890 000	40 000
			11 786 366	252 824

Långfristig del

9 683 542

Nästa års amortering av långfristig skuld

212 824

Lån som ska konverteras inom ett år

1 890 000

Kortfristig del

2 102 824

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

252 824

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 011 296

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,58%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

13 671

14 829

Summa Skatteskulder

13 671

14 829

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Arbetsgivaravgifter

16 670

10 606

Källskatt

12 481

14 307

Inre fond

8 055

8 055

Övriga kortfristiga skulder

18 976

0

Summa Övriga skulder

56 182

32 968

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	174 704	157 545
	Upplupna räntekostnader	26 061	17 389
	Övriga upplupna kostnader	55 352	56 617
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	256 117	231 551

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 Tre Kullor i Leksand, org.nr. 716456-8557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Kullor i Leksand för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.
- 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.
- 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.

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 Tre Kullor i Leksand för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Leksand

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Terje Gudbrandsen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Tre Kullor i Leksand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILLA AHRMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:12:44



TOM ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 13:22:21



STURE BJARBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 16:53:38



PER KÄLLGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 12:39:08



SOFIA LILJEBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 12:03:17



KERSTIN IRENE BJARBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 16:43:16



TERJE GUDBRANDSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:04:31



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:52:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Tre Kullor i Leksand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TERJE GUDBRANDSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:09:57



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:53:11



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
279 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

Används ej.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 107 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
6 %

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
260 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
1 009 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.

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.