



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Bågen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Bågen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0842 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MINNET 16-17	1958-01-01	1961 och 1984

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 415
12	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 407
5	lokaler (hyresrätt)	419
10	förråd	177
56	garageplatser	832
9	p-platser	0
Totalt 188 objekt		9 250

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 28 st 2 rok, 31 st 3 rok, 8 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 7 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Umeå Minnet GA:5	G:A	717921-1532	113236/168586	Väg (drift)
Umeå Minnet GA:5	G:A	717921-1532	90717/100747	Väg (utförande)
Umeå Minnet GA:4	G:A	717921-1532	113/212	Innergård
Umeå Minnet GA:3	G:A	717921-1532	540/997	Fjärrvärme och varmvatten
Umeå Minnet GA:6	G:A	717921-1532	9/17	Parkering
Umeå Minnet GA:7	G:A	717921-1532	1440/2720	Sophus

Totalt 6 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Strandberg	Ordförande	2024-06-20	
Bertil Sawert	HSB-ledamot	2023-06-08	
Margareta Berggren	Ledamot	2023-06-22	
Carina Holgersson	Ledamot	2024-06-20	
Maria Bonnedahl	Suppleant	2024-06-20	2024-08-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Strandberg och Margareta Berggren.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Berggren, Carina Holgersson och Robert Strandberg.

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

Valberedning har varit: Malin Eriksson (sammankallande) och Pernilla Sundgren Graniti, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 31 medlemmar varav 29 var röstberättigade. Till stämman inkom följande motioner:

- 1. Förse hobbyrummet med eluttag och ett skruvstöd - bifall
- 2. Anta 2023 års HSB Normalstadgar i en första läsning - bifall

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +9,1% per 2025-01-01 är registrerad.

Under året har föreningen genomfört följande större investeringar och underhållsåtgärder:

- Tillsammans med Minnets samfällighetsförening slutfört innergårdsprojektet (dränering och upprustning av



- transportvägar) men med fördyring bland annat icke godkänt bygglov samt miss i upphandling av en av ramperna
- Terrassprojektet med större renovering av ytskikten. Dock terrassernas räcken var genomrostade samt höll inte dagens standard vilket ökade kostnaden för projektet
 - Åtgärdat vattenskador som drabbat en av föreningens näringsidkare
 - Genomfört OVK

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-09-18.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Nytt tätskikt på taket till affärslokalerna
2015	Nya entrédörrar (A-D)
2015	Nya låssystem för entréportar och garage
2016	Ombyggnad ventilation i tvättstugan
2016	LED-belysning- tvättstugan, port och garaget
2016	Nytt nockräcke på taket
2016	Nytt styrsystem i delad värmecentral
2017	Ventilationsåtgärder
2017	Fasadåtgärder vid Bautafilm
2018	Spolning och filmning av VA-stammar
2018	Ventilationsförbättringar
2019	Renovering och inglasning av balkonger
2020	Relining
2020	Byte huvudcirkulations-/tvillingpump
2023	Installerat restauranganpassad ventilation
2023	Fasadrenovering vid 18A
2023	Målning av fasad mot Järnvägstorget på affärsdelen
2023	Trapphusrenovering och brandåtgärder
2023	Rasskydd på terrasserna
2023	Uppdatering av nödtelefoner i hissar samt byte av hisslinor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Taköversikt
- Renovering/byte av hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 155 och under året har det tillkommit 7 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

Det pågår sedan 2023 en tvist med det konsultföretag som varit ansvariga för en del projekt i föreningen. I dagsläget kvarstår ett projekt, hörnbalkongerna, som med anledning av denna tvist inte kunnat slutföras. Det har lett till ofullständiga arbeten på balkongerna som i sin tur orsakat vattenläckage och frostsador. Styrelsen har tagit juridisk hjälp för att lösa tvisten och det är just nu osäkert när slutförandet av projektet kommer att ske.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	106	-45	3	-10	91
Skuldsättning, kr/kvm	5 144	5 071	4 868	4 127	3 347
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 083	5 997	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	189	181	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	867	711	477	457	446
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	77	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	919	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 649	6 835	5 906	5 326	5 032
Resultat efter finansiella poster, tkr	-803	-1 766	-1 059	-955	-243
Soliditet, %	2	3	8	11	16

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. Nyckeltalet är justerat med 849 239 kr avseende försäkringsersättning och 1 032 923 kr avseende försäkringsskador.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade rörelse- och räntekostnader jämfört med föregående år. Föreningen har även under året utfört underhållsåtgärder samt slutfört projekt som bidragit till ökade avskrivningskostnader. Avskrivningskostnader är endast bokföringsmässigt och påverkar inte kassaflödet.

Föreningens kassaflöde är negativt med -2 349 664 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 106 kr/m². Det negativa kassaflödet beror på utförda underhållsåtgärder och projekt under året samt en del oförutsedda kostnader i dessa projekt som föreningen finansierat med egna medel.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 9,1% från och med 2025-01-01.

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	729 795	0	0	729 795
Underhållsfond, kr	1 533 259	0	-196 602	1 336 658
S:a bundet eget kapital, kr	2 263 054	0	-196 602	2 066 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 127 015	-1 766 440	196 602	-442 823
Årets resultat, kr	-1 766 440	1 766 440	-802 538	-802 538
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-639 425	0	-605 936	-1 245 361
S:a eget kapital, kr	1 623 629	0	-802 538	821 092

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 41 000 kr samt ianspråktagande skett med 237 602 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	-639 425
Årets resultat, kr	-802 538
Reservation till underhållsfond, kr	-41 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	237 602
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 245 361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 245 361
------------------------------------	-------------------

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



RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 649 339	6 879 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	849 239	303 022
Summa Rörelseintäkter		8 498 578	7 182 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 978 069	-5 260 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 710	-1 364 551
Personalkostnader	Not 6	-251 618	-155 027
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 359 699	-979 174
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-132 544
Summa Rörelsekostnader		-7 825 097	-7 891 834
Rörelseresultat		673 482	-709 743
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 112	33 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 512 132	-1 090 137
Summa Finansiella poster		-1 476 020	-1 056 697
Resultat efter finansiella poster		-802 538	-1 766 440
Resultat före skatt		-802 538	-1 766 440
Årets resultat		-802 538	-1 766 440



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	47 287 558	43 635 048
Inventarier	Not 11	40 298	44 818
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	1 563 913	2 953 730
Summa Materiella anläggningstillgångar		48 891 770	46 633 596

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norr		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		48 892 270	46 634 096
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		144 116	23 164
Aktuell skattefordran		19 758	23 694
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	543 811	6 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	450 434	267 188
Summa Kortfristiga fordringar		1 158 119	320 240

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	600 000	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		600 000	600 000

Kassa och bank

Kassa och bank		0	2 828 790
Summa Kassa och bank		0	2 828 790

Summa Omsättningstillgångar		1 758 119	3 749 030
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		50 650 389	50 383 126
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	729 795	729 795
Fond för yttre underhåll	1 336 658	1 533 259
Summa Bundet eget kapital	2 066 453	2 263 054

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-442 823	1 127 015
Årets resultat	-802 538	-1 766 440
Summa Ansamlad förlust	-1 245 362	-639 425

Summa Eget kapital

821 091 1 623 629

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 342 947	14 724 026
Övriga långfristiga skulder		71 328	70 728
Summa Långfristiga skulder		23 414 275	14 794 754

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 236 153	32 182 561
Leverantörsskulder		913 783	141 062
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 906	5 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 255 181	1 635 444
Summa Kortfristiga skulder		26 415 023	33 964 743

Summa Skulder

49 829 298 48 759 497

Summa Eget kapital och skulder

50 650 389 50 383 125



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	673 482	-709 743
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 359 699	979 174
Övriga justeringar	0	132 545
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 359 699	1 111 719
Erhållen ränta	36 112	33 440
Erlagd ränta	-1 563 562	-996 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	505 730	-560 955
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-358 752	248 994
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	448 118	218 160
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	89 366	467 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	595 096	-93 801
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 617 873	-4 639 179
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 617 873	-4 639 179
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 150 000	7 200 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-477 487	-408 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	600	-154 035
Mottagna depositioner	0	300
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	673 113	6 638 265
Årets kassaflöde	-2 349 664	1 905 285
Likvida medel vid årets början	2 828 790	923 505
Likvida medel vid årets slut	479 126	2 828 790



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.

Byte av kontoklassificering

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 26 289 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*	3 830 028	3 379 842
	Balkongavgifter	124 488	124 488
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	144 000	144 000
	Årsavgifter lokaler	2 679 348	2 367 074
	Hyror lokaler	823 274	784 772
	Hyror garage och parkeringsplatser	441 984	387 474
	Hyror förbrukningsbaserad	48 000	48 000
	Hyror övrigt	49 200	43 554
	Övriga primära intäkter	91 017	77 522
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 231 339	7 356 726
	Avgiftsbortfall	-523 248	-462 266
	Hyresbortfall	-58 752	-15 391
	<i>Summa</i>	-582 000	-477 657
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 649 339	6 879 069

* I årsavgifter ingår årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme och kabel-tv. Varje bostadsrättsinnehavare har sitt egna el-avtal.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	849 239	0
	Övriga sekundära intäkter	0	303 022
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	849 239	303 022

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 512 179	-1 521 006
	Snö och halk-bekämpning	-19 710	-157 955
	Reparationer	-338 452	-299 291
	Planerat underhåll	-237 602	-236 842
	Försäkringsskador	-1 032 923	-257 367
	El	-255 572	-321 736
	Uppvärmning	-1 102 327	-1 017 465
	Vatten	-392 825	-332 175
	Sophämtning	0	-33 503
	Fastighetsförsäkring	-117 657	-102 823
	Kabel-TV och bredband	-277 170	-269 625
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-350 480	-346 544
	Förvaltningsavtalskostnader	-339 492	-337 012
	Övriga driftkostnader	-1 681	-27 194
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 978 069	-5 260 538
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror och leasing	-42 286	-33 053
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 079	-52 937
	Administrationskostnader	-53 747	-949 283
	Extern revision	-39 950	-42 000
	Konsultkostnader	0	-109 413
	Medlemsavgifter	-37 600	-37 600
	Föreningsverksamhet	-16 536	-21 780
	Övriga förvaltningskostnader	-26 513	-118 485
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-235 710	-1 364 551
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Styrelsearvode	-209 868	-126 197
	Sociala avgifter	-35 750	-21 430
	Övriga personalkostnader	0	-1 400
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-251 618	-155 027

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 349 014	-974 655
	Avskrivning på markanläggning	-6 165	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 519	-4 519
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 359 699	-979 174
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-132 544
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-132 544
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 510 861	-1 090 137
	Övriga räntekostnader	-1 271	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 512 132	-1 090 137

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 205 702	47 481 257
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 044 000	1 044 000
	Årets investeringar - terrasser	1 566 985	0
	Årets investeringar - dränering innergård	481 570	13 981 645
	Årets investeringar - väg innergård	2 959 134	0
	Omklassificeringar	0	-257 200
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	67 257 391	62 249 702
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 614 654	-17 764 654
	Årets avskrivningar	-1 355 179	-974 656
	Omklassificeringar	0	124 656
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 969 833	-18 614 654
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 287 558	43 635 048
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 200 000	14 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	5 200 000
	<i>Summa</i>	131 400 000	131 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 871 000	46 906 850
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	47 871 000	46 906 850
Not 11	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	54 233	54 233
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 233	54 233
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 415	-4 896
	Årets avskrivningar	-4 519	-4 519
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 935	-9 415
	<i>Inventarier</i>	40 298	44 818

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	2 953 730	12 296 195
Årets investeringar*	3 617 873	0
Omklassificering terrasser och vägprojekt	-5 007 689	-9 342 465
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 563 913	2 953 730

* Terrasser - 1 494 054 kr (IB 72 931 kr) * Balkonger - 262 351 kr (IB 1 301 562 kr) * Vägprojekt samfällighet - 1 861 467 kr (IB 1 579 237 kr)

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	479 126	0
Övriga fordringar	64 685	6 195
<i>Summa Övriga fordringar</i>	543 811	6 195

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	121 064	117 657
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	329 370	149 531
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	450 434	267 188

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Bostadsrättslokal i egen ägo	600 000	600 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	600 000	600 000

Not 16 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>
Nordea	0,8%	2025-08-20	4 688 026	0
Nordea	3,89%	2026-01-21	5 482 263	111 316
Nordea	0,9%	2026-09-16	6 900 000	0
Nordea	2,72%	2025-12-18	8 955 000	90 000
Nordea	2,99%	2025-09-22	4 250 000	0
Nordea	3,02%	2025-08-27	6 167 811	285 000
Nordea	3,78%	2027-01-20	8 000 000	0
Nordea	3,79%	2028-11-15	3 136 000	64 000
			47 579 100	550 316

Långfristig del	23 342 947
Nästa års amortering av långfristig skuld	175 316
Lån som ska konverteras inom ett år	24 060 837
Kortfristig del	24 236 153
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	550 316
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 201 264
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder	9 906	5 676
<i>Summa Övriga skulder</i>	9 906	5 676

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	463 303	541 550
Upplupna räntekostnader	125 805	177 235
Övriga upplupna kostnader	666 073	916 659
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 255 181	1 635 444

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under 2025 tagit upp ett nytt lån på 1 Mkr för att kunna finansiera de fördyringar som uppstod i innergårdprojektet med Minnets samfällighet samt terrasserna.

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 Bågen i Umeå, org.nr. 794000-0842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Bågen i Umeå 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Hultén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ROBERT STRANDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:45:35



CARINA HOLGERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:42:05



MARGARETA BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:42:06



BERTIL SAWERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:38:09



LARS HULTÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 19:33:04



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:35:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS HULTÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 19:18:28



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:22:36



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.