



 Sparande 224 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 578 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 71 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 592 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bergsnäs i Avesta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

NYCKELTAL

Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

Energikostnad
71 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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bergsnäs i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1589 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äкта 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Skruven 1 och Skruven 2 i Avesta kommun med adresserna Åsgatan 8, 10, 12, 14 och 16.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skruven 1	1958-03-05	1961
Skruven 2	1958-03-05	1961

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Dalarnas. 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.

Fastighetsskötsel och lokalvård har ombesörjts av Gröntjärna Entreprenad & Fastighetsservice.
Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
196	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 383
10	lokaler (hyresrätt)	538
87	p-platser	0
30	p-platser hyrda av kommunen	0
Totalt 323 objekt		12 921

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 42 st 2 rok, 84 st 3 rok, 14 st 4 rok.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006-2007	Byte balkongdörrar
2007	Takrenovering lågtak Åsgatan 8-10
2007	Utbyggnad av p-platser samt asfaltering
2007-2008	Byte fönster
2011-2012	Ny tvättutrustning
2014	Renovering av balkonger
2015	Renovering av vissa tak
2016	Renovering av tak
2017	Renovering av tak
2017	Fortsatt stamrenovering
2018	Stamrenovering klar
2019	Passagesystem samt postboxar
2020	Ny julbelysning till flaggstången
2020	Nya torktumlare till Åsgatan 10 och 14
2021	Utemiljö – Grillar och boulebana
2021	Renovering av tak och röklucka Åsgatan 10
2021	Införande av IMD
2022	Byte av yttertak och rökluckor på samtliga hus
2023	Bergvärme och solceller
2024	Byte av radiatortermostatventiler samt injustering av värmesystem

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

Pågående byte av hissar, beräknas klart under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 226 och under året har det tillkommit 25 och avgått 22 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 229.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

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	620 985	0	0	620 985
Underhållsfond, kr	3 591 342	0	49 640	3 640 982
S:a bundet eget kapital, kr	4 212 327	0	49 640	4 261 967
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 069 156	851 710	-49 640	10 871 226
Årets resultat, kr	851 710	-851 710	1 288 405	1 288 405
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 920 866	0	1 238 765	12 159 631
S:a eget kapital, kr	15 133 193	0	1 288 405	16 421 598

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 269 000 kr samt ianspråktagande skett med 219 360 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	10 920 866
Årets resultat, kr	1 288 405
Reservation till underhållsfond, kr	-269 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	219 360
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 159 631

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 159 631
------------------------------------	-------------------

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

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	49 192 139	48 799 522
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	665 945	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		49 858 084	48 799 522
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		49 858 584	48 800 022

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 750	1 707
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 497 358	3 203 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		315 058	296 689
Summa Kortfristiga fordringar		3 822 166	3 501 861
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	500	500
Summa Kassa och bank		500	500
Summa Omsättningstillgångar		3 822 666	3 502 361
Summa Tillgångar		53 681 250	52 302 384

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 2 154 577 1 541 506

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 387 964 1 008 051

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 387 964 1 008 051

Erhållen ränta 86 415 89 683

Erlagd ränta -968 056 -771 983

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**2 660 900 1 867 257**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 137 370 -83 625

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 865 930 -208 270

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 1 003 300 -291 896

Kassaflöde från den löpande verksamheten**3 664 200 1 575 362****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 446 525 -10 733 619

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -2 446 525 -10 733 619

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -760 000 4 315 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -760 000 4 315 000

Årets kassaflöde 457 675 -4 843 257

Likvida medel vid årets början 3 018 859 7 862 116

Likvida medel vid årets slut 3 476 534 3 018 859

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 734 091	6 734 028
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	412 327	301 506
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	186 508	236 100
	Hyror lokaler	275 483	342 883
	Hyror garage och parkeringsplatser	63 744	63 744
	Övriga primära intäkter	55 941	42 551
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 728 094	7 720 812
	Avgiftsbortfall	-27 014	-27 154
	Hysesbortfall	-64 094	-49 940
	Avsatt till inre fond	-219 998	-219 998
	<i>Summa</i>	-311 106	-297 091
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 416 988	7 423 721

I årsavgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	19 745
	Övriga sekundära intäkter	91 150	66 146
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	91 150	85 891

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-684 945	-781 031
	Snö och halk-bekämpning	-106 348	-94 337
	Reparationer	-307 747	-324 583
	Planerat underhåll	-219 360	0
	Försäkringsskador	-48 505	0
	El	-564 523	-478 923
	Uppvärmning	0	-1 294 248
	Vatten	-355 501	-354 275
	Sophämtning	-224 397	-203 539
	Fastighetsförsäkring	-199 388	-173 370
	Kabel-TV och bredband	-342 502	-392 484
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-210 641	-210 680
	Förvaltningsavtalskostnader	-289 037	-294 448
	Övriga driftkostnader	-4 600	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 557 494	-4 601 918

Efter installation av bergvärme ingår uppvärmningskostnaden i posten el 2024.

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 559 881	44 633 037
	Ingående anskaffningsvärde mark	411 721	411 721
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	817 551	817 551
	Årets investeringar	1 780 580	0
	Omklassificeringar	0	12 926 844
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	60 569 733	58 789 153
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 989 631	-8 981 580
	Årets avskrivningar	-1 387 964	-1 008 051
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 377 594	-9 989 631
	Utgående redovisat värde	49 192 139	48 799 522
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	876 000	876 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	452 000	452 000
	Summa	67 128 000	67 128 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 750 000	34 750 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	34 750 000	34 750 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 193 225
	Årets investeringar	665 945	10 733 619
	Omklassificering till byggnad	0	-12 926 844
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	665 945	0
	Pågående byte av hissar, beräknas klart under 2025.		
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Mälardalarna	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	650 167	638 616
	Upplupna räntekostnader	40 319	55 788
	Övriga upplupna kostnader	171 771	250 526
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	862 257	944 930

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.



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 Bergsnäs i Avesta 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Avesta

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Irene Björklin
Av föreningen vald revisor



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.