



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Skogslyckan i Västerås

 Sparande 110 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 295 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 189 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 659 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
110 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

Ingen uppgift.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 295 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
189 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
659 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Skogslyckan i Västerås med säte i Västerås org.nr. 778000-3344 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Årsringen 1	1959-01-01	1959
Årsringen 2	1959-01-01	1960
Barken 1	1959-01-01	1957
Kvisten 1	1959-01-01	1956
Kvisten 2	1959-01-01	1957
Kvisten 3	1959-01-01	1957
Veden 1	1959-01-01	1960

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. 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 m²
2	lokaler (hyresrätt)	330
294	förråd	294
577	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35 094
354	p-platser, varav 16 laddplatser	0
167	garageplatser	2 350
Totalt 1 394 objekt		38 068

Föreningens lägenheter fördelas på: 96 st 1 rok, 297 st 2 rok, 136 st 3 rok, 48 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elisabeth Berggren	Ordförande
Pia Ekholm	Ledamot
Göran Sohlberg	Ledamot
Peter Arwidi	Ledamot
Johan Ejdeblom	Ledamot
Mikael Lomm	Ledamot
Ilir Sulejmani	Ledamot
Karolina Widar	HSB-Ledamot
Peter Petrov	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Berggren, Göran Sohlberg, Mikael Lomm och Ilir Sulejmani.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Berggren, Peter Arwidi, Peter Petrov och Robert Vitez.

Revisorer har varit: Gunilla Schiölde med Gerd Wikström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Berit Aronsson (sammankallande), Elisabeth Ramqvist, Rina Andersson samt Gustav Berggrund, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare: Robert Vitez på HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23 i Hjärtpunktens lokal. På stämman deltog 67 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-06-07.

Underhåll: Underhåll och målning av utemiljö, takåtgärder på alla låghus samt underhåll i festlokalen.

Ekonomi: Styrelsen har en god överblick över ekonomin och gör budget och femårsprognoser varje år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1996	Rotrenovering
2005	Hissrenovering
2013	Fönsterbyte
2014	Byte trapphusbelysning
2017	Låsbyte
2019	Porttelefoner
2024	Byte EI till trefas

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Takbyte på Sevallagatan 5. Översyn av tvättutrustning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 55 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 689 och under året har det tillkommit 57 och avgått 58 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 688.

På www.hsb.se/malardalarna kan alla medlemmar logga in, där finns bland annat information om lägenheten, avier, medlemserbudanden och föreningsdokument.

Under året har föreningen anordnat 4 pubaftnar.

Föreningen har under året skickat ut 3 informationsblad "Skogslyckobladet" till medlemmarna.

Föreningens hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/skogslyckan

Föreningens epost: info.skogslyckan@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	110	130	160	160	139
Skuldsättning, kr/kvm	3 295	3 347	2 908	2 939	2 966
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 575	3 631	3 155	3 188	3 218
Räntekänslighet, %	5	6	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	189	169	161	155	140
Årsavgifter, kr/kvm	659	627	609	597	574
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	87	91	89
Totala intäkter, kr/kvm	676	650	645	605	592
Nettoomsättning, tkr	25 446	24 537	23 668	23 015	22 519
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 682	1 417	3 198	3 772	2 527
Soliditet, %	26	25	27	26	24

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. I årsavgiften ingår kabel-tv, bredband, vatten och värme.

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	1 542 815	0	0	1 542 815
Upplåtelseavgifter, kr	412 175	0	0	412 175
Underhållsfond, kr	24 712 418	0	1 737 782	26 450 200
S:a bundet eget kapital, kr	26 667 408	0	1 737 782	28 405 190
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 096 267	1 416 875	-1 737 782	16 775 359
Årets resultat, kr	1 416 875	-1 416 875	1 681 527	1 681 527
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 513 142	0	-56 255	18 456 886
S:a eget kapital, kr	45 180 550	0	1 681 527	46 862 076

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 014 000 kr samt ianspråktagande skett med 276 218 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	18 513 141
Årets resultat, kr	1 681 527
Reservation till underhållsfond, kr	-2 014 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	276 218
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 456 886

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	18 456 886
------------------------------------	-------------------

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	25 446 421	24 218 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	272 092	522 034
Summa Rörelseintäkter		25 718 513	24 740 526
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 246 431	-19 023 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-525 963	-471 997
Personalkostnader	Not 6	-332 736	-327 590
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 217 508	-1 590 914
Summa Rörelsekostnader		-21 322 639	-21 413 885
Rörelseresultat		4 395 874	3 326 641
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	174 507	156 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 888 854	-2 066 183
Summa Finansiella poster		-2 714 347	-1 909 766
Resultat efter finansiella poster		1 681 527	1 416 875
Resultat före skatt		1 681 527	1 416 875
Årets resultat		1 681 527	1 416 875

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	166 994 340	136 002 324
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	31 771 516
Summa Materiella anläggningstillgångar		166 994 340	167 773 840
Summa Anläggningstillgångar		166 994 340	167 773 840

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-2 939	-515
Aktuell skattefordran		59 291	59 291
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 296 279	8 495 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 205 981	1 153 542
Summa Kortfristiga fordringar		10 558 612	9 707 634

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	133 765	132 924
Summa Kassa och bank		133 765	132 924
Summa Omsättningstillgångar		10 692 377	9 840 558

Summa Tillgångar		177 686 717	177 614 398
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 954 990	1 954 990
Fond för yttre underhåll	26 450 200	24 712 418
Summa Bundet eget kapital	28 405 190	26 667 408
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	16 775 359	17 096 267
Årets resultat	1 681 527	1 416 875
Summa Fritt eget kapital	18 456 886	18 513 141
Summa Eget kapital	46 862 076	45 180 549

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	93 731 444105 106 284
Summa Långfristiga skulder		93 731 444105 106 284
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 606 74022 304 000
Leverantörsskulder		1 743 6021 137 297
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	377 096345 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 365 7593 541 183
Summa Kortfristiga skulder		37 093 19727 327 564
Summa Skulder		130 824 641132 433 848
Summa Eget kapital och skulder		177 686 717177 614 398

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 395 874	3 326 641
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 217 508	1 590 914
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 217 508	1 590 914
Erhållen ränta	174 507	156 417
Erlagd ränta	-2 824 497	-1 951 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 963 392	3 122 772
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-88 581	-297 874
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	398 535	-1 158 543
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	309 954	-1 456 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 273 347	1 666 355
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 438 009	-15 886 330
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 438 009	-15 886 330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	18 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 072 100	-1 308 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 072 100	16 692 000
Årets kassaflöde	763 238	2 472 025
Likvida medel vid årets början	8 442 462	5 970 437
Likvida medel vid årets slut	9 205 699	8 442 462



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

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

Resultat och balansräkning

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 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.

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	23 121 800	22 020 144
	Hyror lokaler	383 497	337 350
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 743 758	1 728 675
	Hyror förbrukningsbaserad	45 439	0
	Hyror övrigt	18 812	0
	Övriga primära intäkter	188 622	191 466
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	25 501 929	24 277 635
	Hyresbortfall	-55 508	-59 143
	<i>Summa</i>	-55 508	-59 143
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	25 446 421	24 218 492
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	35 893	24 706
	Övriga intäkter	236 199	497 328
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	272 092	522 034
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-384 281	-338 223
	Snö och halk-bekämpning	-160 696	0
	Reparationer	-1 404 449	-903 625
	Planerat underhåll	-276 218	-1 956 776
	Försäkringsskador	-4 441	-862 677
	El	-798 273	-884 677
	Uppvärmning	-5 082 790	-4 379 381
	Vatten	-1 325 232	-1 182 160
	Sophämtning	-904 127	-1 027 970
	Fastighetsförsäkring	-671 739	-591 120
	Kabel-TV och bredband	-1 109 702	-1 081 021
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-886 500	-886 500
	Förvaltningsavtalskostnader	-4 754 846	-4 568 431
	Övriga driftkostnader	-483 137	-360 823
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 246 431	-19 023 385

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	-32 752	-17 515
	Administrationskostnader	-240 326	-251 057
	Extern revision	-34 250	-28 375
	Konsultkostnader	-7 544	0
	Medlemsavgifter	-152 250	-152 250
	Föreningsverksamhet	-32 634	-3 808
	Övriga förvaltningskostnader	-26 208	-18 992
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-525 963	-471 997
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-108 500	-125 081
	Revisionsarvode	-7 000	-8 000
	Övriga arvoden	-145 005	-115 343
	Sociala avgifter	-68 631	-55 747
	Övriga personalkostnader	-3 600	-23 419
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-332 736	-327 590
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	-2 198 125	-1 571 531
	Avskrivning på markanläggning	-19 383	-19 383
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 217 508	-1 590 914
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	169 578	148 269
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 929	8 148
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	174 507	156 417
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	-2 888 090	-2 055 870
	Övriga räntekostnader	-764	-10 313
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 888 854	-2 066 183

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 897 620	102 897 620
	Ingående anskaffningsvärde mark	85 761 350	85 761 350
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	193 830	193 830
	Årets investeringar	1 438 009	0
	Omklassificeringar	31 771 516	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	222 062 325	188 852 800
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-52 850 476	-51 259 563
	Årets avskrivningar	-2 217 508	-1 590 914
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-55 067 984	-52 850 476
	<i>Utgående redovisat värde</i>	166 994 341	136 002 324
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	190 000 000	190 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 334 000	4 334 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 816 000	4 816 000
	<i>Summa</i>	274 150 000	274 150 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	128 389 000	128 389 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	128 389 000	128 389 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	31 771 516	15 885 186
	Årets investeringar	0	15 886 330
	Omklassificering till byggnad	-31 771 516	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	31 771 516
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	9 071 935	8 309 538
	Övriga fordringar	224 344	185 778
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	9 296 279	8 495 316

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	1 173	3 326
Bankkonto Swedbank	132 592	129 598
<i>Summa Kassa och bank</i>	133 765	132 924

Not 14	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>
Stadshypotek AB	4,33%	2026-03-01	473 060	4 000
Stadshypotek AB	3,53%	2028-01-30	20 350 000	200 000
Stadshypotek AB	1,53%	2026-03-01	5 656 496	160 000
Stadshypotek AB	1,29%	2026-10-30	5 650 000	200 000
Stadshypotek AB	0,9%	2025-06-30	4 811 940	40 000
Stadshypotek AB	0,9%	2025-06-30	4 860 000	40 000
Stadshypotek AB	1,03%	2026-03-30	5 769 848	80 000
Stadshypotek AB	0,7%	2025-01-30	10 210 000	80 000
Stadshypotek AB	0,7%	2025-01-30	10 210 000	80 000
Stadshypotek AB	1,35%	2027-01-30	20 310 000	200 000
Stadshypotek AB	3,46%	2029-01-30	10 115 950	205 400
Stadshypotek AB	4,07%	2028-03-01	755 000	20 000
Stadshypotek AB	3,46%	2029-01-30	10 115 950	205 400
Stadshypotek AB	4,45%	2026-10-30	3 920 000	80 000
Stadshypotek AB	4,45%	2026-10-30	3 920 000	80 000
Stadshypotek AB	4,07%	2028-03-01	1 417 000	24 000
Stadshypotek AB	4,07%	2028-03-01	6 026 152	40 000
Stadshypotek AB	4,07%	2028-03-01	766 788	16 000
			125 338 184	1 754 800

Långfristig del	93 731 444
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 514 800
Lån som ska konverteras inom ett år	30 091 940
Kortfristig del	31 606 740
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 754 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 019 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,29%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	26 444	25 358
Källskatt och arbetsgivaravgift	95 411	49 552
Inre fond	165 615	173 808
Övriga kortfristiga skulder	89 626	96 366
<i>Summa Övriga skulder</i>	377 096	345 084

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 187 574	2 116 616
	Upplupna räntekostnader	347 140	282 783
	Övriga upplupna kostnader	831 045	1 141 784
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 365 759	3 541 183

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

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 Skogslyckan i Västerås, org.nr. 778000-3344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogslyckan i Västerås 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 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 uppger, 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 Skogslyckan i Västerås 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Schiölde
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ELISABETH BERGGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 20:45:55



ILIR SULEJMANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 11:05:59



PIA EKHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 21:19:40



PETER ARWIDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 21:03:26



MIKAEL LOMM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:08:55



GÖRAN SOHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 21:42:33



PETER PETROV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:34:44



KAROLINA WIDAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:17:56



JOHAN EJDEBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:45:54



GUNILLA SCHIÖLDE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 18:33:06



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 14:42:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GUNILLA SCHIÖLDE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 18:39:09



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 14:42:26



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 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.