



 Sparande 224 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 578 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 71 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 592 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bergsnäs i Avesta

MEMLER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
224 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

Nyckeltalet används ej.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 578 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
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



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 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 (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 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.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Ove Ericsson	Ordförande
Christer Berglund	Vice ordförande
Barbro Åhgren	Sekreterare
Thomas Broman	Ledamot
Torbjörn Blomberg	Ledamot
Patrik Persson	HSB-ledamot
Birgitta Pettersson	Suppleant
Fredrik Blomqvist	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Ove Ericsson, Barbro Åhgren, Christer Berglund, Thomas Broman, Torbjörn Blomberg, Birgitta Pettersson och Fredrik Blomqvist.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Åhgren, Jan-Ove Ericsson, Thomas Broman och Christer Berglund.

Revisorer har varit: Irene Björklin med Lars-Åke Hedlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Vicevärd har varit: Christer Berglund.

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Jan Ove Ericsson med styrelsen som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 37 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2025-01-01 är registrerad. I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

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 under våren 2024.

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, medlemserbudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	224	142	138	142	152
Skuldsättning, kr/kvm	2 578	2 636	2 302	1 959	2 002
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 690	2 751	2 402	2 044	2 089
Räntekänslighet, %	5	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	71	165	185	197	186
Årsavgifter, kr/kvm	592	585	567	555	564
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	96	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	581	581	566	549	566
Nettoomsättning, tkr	7 417	7 490	7 267	7 091	7 265
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 288	852	875	459	945
Soliditet, %	31	29	30	32	31

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 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.

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	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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 416 988	7 423 721
Övriga rörelseintäkter	Not 3	91 150	85 891
Summa Rörelseintäkter		7 508 138	7 509 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 557 494	-4 601 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 048	-138 187
Personalkostnader	Not 6	-199 055	-219 949
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 387 964	-1 008 051
Summa Rörelsekostnader		-5 353 561	-5 968 106
Rörelseresultat		2 154 577	1 541 506
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	86 415	89 683
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-952 587	-779 479
Summa Finansiella poster		-866 172	-689 796
Resultat efter finansiella poster		1 288 405	851 710
Resultat före skatt		1 288 405	851 710
Årets resultat		1 288 405	851 710

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

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



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	620 985	620 985
Fond för yttre underhåll	3 640 982	3 591 342
Summa Bundet eget kapital	4 261 967	4 212 327
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	10 871 226	10 069 156
Årets resultat	1 288 405	851 710
Summa Fritt eget kapital	12 159 631	10 920 866
Summa Eget kapital	16 421 598	15 133 193

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 950 000 21 750 000
Summa Långfristiga skulder		12 950 000 21 750 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 355 000 12 315 000
Leverantörsskulder		980 436 103 933
Skatteskulder		7 906 15 628
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 104 053 2 039 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	862 257 944 930
Summa Kortfristiga skulder		24 309 652 15 419 191
Summa Skulder		37 259 652 37 169 191
Summa Eget kapital och skulder		53 681 250 52 302 384



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 154 577	1 541 506
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 387 964	1 008 051
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	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
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	137 370	-83 625
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	865 930	-208 270
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	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 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Resultat- och balansräkning

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:	30 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	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>		
	Försäkringssättningar	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 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 329	0
	Administrationskostnader	-107 159	-39 012
	Extern revision	-22 000	-18 625
	Medlemsavgifter	-57 000	-57 000
	Föreningsverksamhet	-12 539	-5 786
	Övriga förvaltningskostnader	-2 022	-17 764
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-209 048	-138 187
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-124 000	-128 100
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-37 358	-41 558
	Löner och övriga ersättningar	-2 700	-559
	Sociala avgifter	-33 497	-35 484
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-2 774
	Övriga personalkostnader	0	-9 974
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-199 055	-219 949
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	-1 361 081	-981 122
	Avskrivning på markanläggning	-26 883	-26 929
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 387 964	-1 008 051
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	84 300	85 411
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 115	4 272
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	86 415	89 683
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	-951 687	-778 714
	Övriga räntekostnader	-900	-765
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-952 587	-779 479

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 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar			
Avräkningskonto HSB	3 476 034	3 018 359	
Övriga fordringar	21 324	185 106	
Summa Övriga fordringar	3 497 358	3 203 465	

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank			
Kassa	500	500	
Summa Kassa och bank	500	500	

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2,94%	2025-12-22	6 680 000	160 000
Swedbank	1,33%	2026-02-25	8 450 000	200 000
Swedbank	2,94%	2025-12-22	4 875 000	100 000
Swedbank	3,62%	2027-12-22	4 800 000	100 000
Swedbank	1,09%	2025-05-23	8 500 000	200 000
			33 305 000	760 000

Långfristig del	12 950 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	20 055 000
Kortfristig del	20 355 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	760 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 040 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,16%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder			
Arbetsgivaravgifter	24 388	25 650	
Momsskuld	283	0	
Källskatt	40 915	43 705	
Inre fond	2 017 005	1 951 952	
Övriga kortfristiga skulder	21 462	18 392	
Summa Övriga skulder	2 104 053	2 039 699	

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergsnäs i Avesta, org.nr. 782000-1589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergsnäs i Avesta för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 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 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.

Avesta

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Irene Björklin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Bergsnäs i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-OVE ERICSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 22:10:13



BARBRO ÅHGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:59:01



TORBJÖRN BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 15:47:32



CHRISTER BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:57:16



PATRIK PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:57:34



TOMAS BROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 15:58:48



IRENE BJÖRKLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:23:25



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 06:05:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Bergsnäs i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IRENE BJÖRKLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:29:59



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 06:07:06



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.

