



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf England i Sölvesborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf England i Sölvesborg med säte i Sölvesborg org.nr. 769612-0570 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sölvesborg kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| England 6 | 2006-01-01    | 2006                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 46               | p-platser                             | 0                        |
| 44               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 586                    |
| Totalt 90 objekt |                                       | 3 586                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 20 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                    | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Martin Malmström        | Ordförande | 2016-06-14 |            |
| Lennart Fryklund        | Ledamot    | 2016-05-09 |            |
| Elsa Nilsson            | Ledamot    | 2009-04-29 |            |
| Gunilla Nilsson         | Ledamot    | 2024-06-03 |            |
| Gunilla Nilsson         | Suppleant  | 2021-08-24 | 2024-06-03 |
| Ilona Krook Ekberg, Dbo | Ledamot    | 2016-06-07 | 2024-08-28 |
| Bengt Nilsson           | Ledamot    | 2015-05-05 |            |
| Lisa Österbladh         | Ledamot    | 2023-06-30 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Nilsson och Lennart Fryklund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Varav ett konstituerande och ett fastighetsbesiktning.

Firman tecknas två i förening av Elsa Nilsson, Bengt Nilsson och Martin Malmström.

Revisorer har varit: Jimmy Berntsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Britt-Louise Benjaminsson (sammankallande) samt Elisabeth Strand, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03 På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

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 den 2024-08-31.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                 |
|-------|------------------------------------------------------------------------|
| 2009  | Uppgradering av hiss, Nygatan 35.                                      |
| 2012  | Ombyggnad av avloppsledningar i lgh med 2 rum och kök (reklamation).   |
| 2018  | Målning av förråd och miljöhus samt behandling av tak mot mossor.      |
| 2019  | Målning av trapphus.                                                   |
| 2019  | Installation av avhärdningsfilter.                                     |
| 2021  | Ny marksten vid sophus och carportar. Kant till rabatt av rostig plåt. |
| 2021  | Byte av armaturer sophus och carportar.                                |
| 2021  | Utbyte av balkongfönster.                                              |
| 2022  | Installation av laddbox.                                               |
| 2023  | Byte samtliga hissdörrar alla plan, Nygatan 33.                        |
| 2023  | Nya porttelefoner.                                                     |

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

Styrelsen följer föreningens investerings- och underhållsplan.

| Årtal | Åtgärd                   |
|-------|--------------------------|
| 2025  | Modernisera hiss i 33an. |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61. 

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 335   | 331   | 370   | 358   | 414   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 446 | 6 071 | 6 807 | 6 986 | 7 164 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 446 | 6 071 | 6 807 | 6 986 | 7 164 |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 8     | 9     | 9     | 10    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 211   | 193   | 180   | 152   | 128   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 815   | 776   | 776   | 776   | 776   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 96    | 95    | 95    | 97    | 97    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 845   | 818   | 819   | 804   | 802   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 030 | 2 896 | 2 889 | 2 884 | 2 877 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 259   | 266   | 857   | -537  | 1 028 |
| Soliditet, %                           | 61    | 59    | 56    | 54    | 54    |

**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.

**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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 23 400 000                 | 0                                                                      | 0                         | 23 400 000                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 3 481 569                  | 0                                                                      | -98 423                   | 3 383 146                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>26 881 569</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-98 423</b>            | <b>26 783 146</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 341 044                  | 266 283                                                                | 98 423                    | 4 705 750                  |
| Årets resultat, kr                    | 266 283                    | -266 283                                                               | 255 824                   | 255 824                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 607 327</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>354 247</b>            | <b>4 961 574</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>31 488 896</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>255 824</b>            | <b>31 744 720</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50.000 kr samt ianspråktagande skett med 148.423 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 | 4 607 326        |
| Årets resultat, kr                                  | 255 824          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -50 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 148 423          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>4 961 573</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>4 961 573</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 3 030 319                | 2 899 116                |
| Övriga rörelseintäkter                                     |       | 0                        | 34 597                   |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>3 030 319</b>         | <b>2 933 713</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -1 332 377               | -1 228 343               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -148 423                 | -121 230                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -176 205                 | -201 700                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -89 923                  | -94 272                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -798 231                 | -798 230                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-2 545 159</b>        | <b>-2 443 775</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>485 159</b>           | <b>489 939</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 33 663                   | 36 678                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -262 678                 | -260 014                 |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 8 | -320                     | -320                     |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-229 335</b>          | <b>-223 656</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>255 824</b>           | <b>266 283</b>           |



## BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 49 880 317        | 50 678 548        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | 49 880 317        | 50 678 548        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500               | 500               |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | 500               | 500               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>49 880 817</b> | <b>50 679 048</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 177               | 0                 |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 751 239           | 3 016 784         |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 11 | 16 507            | 15 694            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12 | 64 059            | 58 566            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | 831 981           | 3 091 045         |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 13 | 1 000 000         | 0                 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | 1 000 000         | 0                 |
| <i>Kassa och bank</i>                          |        |                   |                   |
| Kassa                                          |        | 1 159             | 920               |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |        | 1 159             | 920               |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 833 140</b>  | <b>3 091 965</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>51 713 957</b> | <b>53 771 012</b> |

# BALANSRÄKNING

|                                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 23 400 000        | 23 400 000        |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 383 146         | 3 481 569         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 26 783 146        | 26 881 569        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 4 705 749         | 4 341 044         |
| Årets resultat                               | 255 824           | 266 283           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | 4 961 574         | 4 607 326         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>31 744 720</b> | <b>31 488 895</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 5 000 000  | 14 730 000        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            | 5 000 000         | 14 730 000        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14 530 000        | 7 040 000         |
| Leverantörsskulder                           | 39 517            | 126 097           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 15 6 846      | 8 329             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 0                 | 1 053             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 392 875    | 376 638           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | 14 969 238        | 7 552 117         |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>19 969 238</b> | <b>22 282 117</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>51 713 957</b> | <b>53 771 012</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 485 159                  | 489 939                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 798 231                  | 798 230                  |
|                                                                                   | 1 283 390                | 1 288 169                |
| Erhållen ränta                                                                    | 27 807                   | 40 551                   |
| Erlagd ränta                                                                      | -248 009                 | -259 812                 |
| Övriga poster                                                                     | -320                     | -320                     |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | 1 062 868                | 1 068 588                |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -626                     | -15 983                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | -87 549                  | 55 084                   |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <b>974 694</b>           | <b>1 107 689</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | 0                        | -338 924                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>0</b>                 | <b>-338 924</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -2 240 000               | -2 640 000               |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-2 240 000</b>        | <b>-2 640 000</b>        |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>-1 265 306</b>        | <b>-1 871 235</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 3 017 704                | 4 888 939                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | 1 752 398                | 3 017 704                |
|                                                                                   | <b>-1 265 306</b>        | <b>-1 871 235</b>        |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

#### Avskrivningsperioder

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:      | 20 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 - 20 år  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år        |

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 314 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr   |

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|                                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>             |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                     | 2 920 944                | 2 781 768                |
| Hysesintäkt garage och bilplatser        | 89 824                   | 92 457                   |
| Hysesintäkt övrigt                       | 6 000                    | 5 550                    |
| Konsumtionsavgift el                     | 4 353                    | 5 545                    |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning  | 4 824                    | 8 928                    |
| Övriga fakturerade kostnader             | 3 544                    | 2 108                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 830                      | 2 760                    |
|                                          | <b>3 030 319</b>         | <b>2 899 116</b>         |

I Årsavgift ingår värme och vatten.

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>     |                   |                   |
| Reparationer                     | -116 050          | -72 712           |
| El                               | -121 086          | -124 341          |
| Uppvärmning                      | -452 422          | -411 637          |
| Vatten                           | -182 403          | -154 854          |
| Renhållning                      | -52 563           | -59 104           |
| Serviceavtal                     | -35 506           | -40 795           |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -14 649           | -19 095           |
| Förvaltningskostnader            | -253 343          | -246 274          |
| Försäkringar                     | -30 596           | -28 522           |
| Fastighetsskatt                  | -71 720           | -69 916           |
| Övriga driftskostnader           | -2 040            | -1 091            |
|                                  | <b>-1 332 377</b> | <b>-1 228 343</b> |

|                                      |                 |                 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>   |                 |                 |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen | 0               | -67 215         |
| Underhåll installationer             | -127 173        | 0               |
| Underhåll huskropp utvändigt         | 0               | -54 015         |
| Underhåll garage och bilplatser      | -21 250         | 0               |
|                                      | <b>-148 423</b> | <b>-121 230</b> |

|                                               |                 |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                 |                 |
| Extern revisionsarvode                        | -13 650         | -11 300         |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -116 545        | -126 538        |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -7 616          | -9 452          |
| Föreningsverksamhet                           | -2 038          | -985            |
| Kontorsutrustning och -material               | 0               | -145            |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -3 343          | -12 778         |
| Konsulter                                     | -1 969          | -15 859         |
| Förbrukningsinventarier                       | -2 195          | -750            |
| Medlemsavgifter HSB                           | -23 320         | -21 352         |
| Stämma och styrelse                           | -5 530          | -2 541          |
|                                               | <b>-176 205</b> | <b>-201 700</b> |

|                                            |                |                |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                |                |
| Medelantal anställda                       |                |                |
| Arvode till styrelsen                      | -52 000        | -52 500        |
| Löner för anställda                        | -2 070         | -5 420         |
| Vicevärdsarvode                            | -15 000        | -15 000        |
| Övriga arvoden                             | -3 000         | -3 000         |
| Revisionsarvode                            | -5 500         | -5 500         |
| Sociala avgifter                           | -12 353        | -12 852        |
|                                            | <b>-89 923</b> | <b>-94 272</b> |

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>             |                          |                          |
| Byggnader                              | -797 431                 | -797 430                 |
| Markanläggningar                       | -800                     | -800                     |
|                                        | <u>-798 231</u>          | <u>-798 230</u>          |
| <b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b> |                          |                          |
| Bankkostnader                          | -320                     | -320                     |
|                                        | <u>-320</u>              | <u>-320</u>              |

2024-12-31

2023-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2126

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

52 770 626

52 431 702

Årets investering byggnader

0

338 924

Ingående anskaffningsvärde mark

5 000 000

5 000 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

53 505

53 505

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

57 824 131

57 824 131

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-7 098 479

-6 301 049

Årets avskrivningar byggnader

-797 431

-797 430

Ingående avskrivningar markanläggningar

-47 105

-46 305

Årets avskrivningar markanläggningar

-800

-800

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

-7 943 815

-7 145 584

**Utgående redovisat värde**

49 880 317

50 678 548

Redovisade värden byggnader

44 874 716

45 672 147

Redovisade värden mark

5 000 000

5 000 000

Redovisade värden markanläggningar

5 601

6 401

**Fastighetsbeteckning:** England 6

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad    | Mark      | Totalt     | Föreg år   |
|-------------------|---------|------------|-----------|------------|------------|
| Bostäder hyreshus | 2007    | 39 000 000 | 4 836 000 | 43 836 000 | 43 836 000 |
|                   |         | 39 000 000 | 4 836 000 | 43 836 000 | 43 836 000 |

**Ställda säkerheter**

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

34 100 000

34 100 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter**

34 100 000

34 100 000

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

16 507

15 694

16 507

15 694

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

29 414

27 922

Upplupna ränteutgifter

5 856

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 789

30 644

64 059

58 566

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                     | Räntesats | Konv.datum |           |   |
|---------------------|-----------|------------|-----------|---|
| Placering HSB 3 mån | 3,10%     | 2025-01-25 | 1 000 000 | 0 |
|                     |           |            | 1 000 000 | 0 |

2024-12-31

2023-12-31

## Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut                                                             | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Nordea Hypotek AB                                                        | 3,084%    | 2025-08-21 | 4 800 000         | 200 000                 |
| Nordea Hypotek AB                                                        | 1,00%     | 2025-08-20 | 9 730 000         | 240 000                 |
| SBAB                                                                     | 0,87%     | 2026-07-17 | 5 000 000         | 0                       |
|                                                                          |           |            | <b>19 530 000</b> | <b>440 000</b>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |            |                   | <b>5 000 000</b>        |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |           |            |                   | 0                       |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |           |            |                   | 14 530 000              |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |           |            |                   | <b>14 530 000</b>       |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |            |                   | 1,65%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |           |            |                   | 1 760 000               |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |            |                   | 17 330 000              |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år              |           |            |                   | 0                       |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |           |            |                   | Nej                     |

## Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

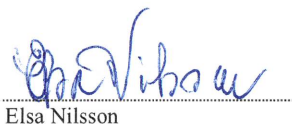
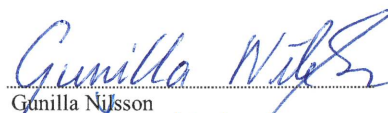
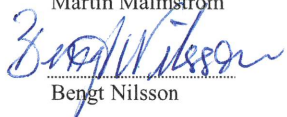
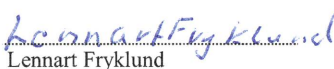
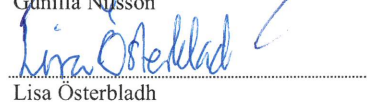
|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 4 334        | 8 129        |
| Slutskatteskuld föregående år | 2 512        | 200          |
|                               | <b>6 846</b> | <b>8 329</b> |

## Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

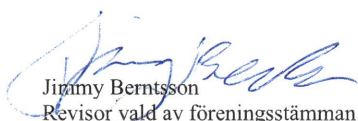
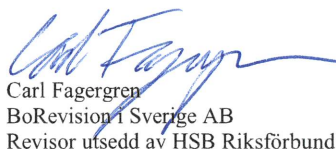
|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 106 718        | 110 374        |
| Upplupna räntekostnader                             | 21 183         | 6 514          |
| Upplupen revision                                   | 11 650         | 11 000         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 249 056        | 248 750        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 268          | 0              |
|                                                     | <b>392 875</b> | <b>376 638</b> |

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Sölvesborg 6/5-2025

  
Martin Malmström  
Elsa Nilsson  
Gunilla Nilsson  
Bengt Nilsson  
Lennart Fryklund  
Lisa Österbladh

Vår revisionsberättelse har lämnats i Sölvesborg 6/5-2025

  
Jimmy Berntsson  
Revisor vald av föreningsstämman  
Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf England i Sölvesborg, org.nr. 769612-0570

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf England i Sölvesborg för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 England i Sölvesborg för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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.

Sölvesborg den 6 / 5 2025

  
Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Jimmy Berntsson  
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.