



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vanås | Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vanås I Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-2276 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svaneholm 1	1970-01-01	1972
Svaneholm 5	1970-01-01	1972

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m²
1	lokaler (hyresrätt)	20
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 590
57	garageplatser	0

Totalt 202 objekt 9 610

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 68 st 2 rok, 52 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jill Olsson	Ordförande	2020-10-14
Harry Torsten Westin	Ledamot	2023-06-07
Bengt Fredriksson	Ledamot	2022-06-01
Oksana Markiv	Ledamot	2022-06-01
Adrineh Zakaria	Ledamot	2022-06-01
Ingegärd Vinblad	Suppleant	2022-06-01
Jan Nielsen	Suppleant	2023-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jill Olsson, Harry Torsten Westin, Ingegärd Vinblad samt Jan Nielsen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Harry Torsten Westin, Bengt Fredriksson, Adrineh Zakaria och Jill Olsson.

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

Valberedning har varit: Sven Åke Kristensson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,5%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-03.

Utförda underhåll under verksamhetsåret

- Konditionsbesiktning av balkonger och balkongplattor
- Konditionsbesiktning av yttertak och delar av vindsutrymme
- Skyddsrumsinventering samt åtgärdat upptäckta brister

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
2021	Fönsterbyte
2022	Stambyte, badrumsrenovering, radiatorbyte
2022	Asfaltering av gårdarna
2022	Dränering runt hus 51 och 55

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

Föreningen planerar att installera laddstolpar på parkeringen. Konditionsbesikningen av yttertaken visar ett renoveringsbehov inom 3-5 år.

Årtal	Åtgärd
2025	Lagning av betongtrappor källare
2025	Strykning av träpanel på fasaden
2025	Strykning av entréparti trä
2025	Byte elinstallation källare, trapphus, våtrum
2026	Renovering av tak
2026	Målning av trapphus, källare och tvättstugor
2027	Utbyte av lekutrustning på lekplatserna
2028	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	153	187	233	272	233
Skuldsättning, kr/kvm	6 053	5 555	6 243	5 124	1 537
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 066	6 148	6 243	5 124	1 540
Räntekänslighet, %	6	7	7	6	2
Energikostnad, kr/kvm	228	216	224	214	193
Årsavgifter, kr/kvm	982	921	850	813	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	96	89	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 019	886	880	913	806
Nettoomsättning, tkr	9 641	9 059	8 335	8 477	7 692
Resultat efter finansiella poster, tkr	-94	70	518	2 030	1 769
Soliditet, %	15	15	15	16	30

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på debiterade TV-avgifter som Telenor missat debitera tidigare år (totalt 421 740 kr). Den årliga kostnaden för TV är 51 120 kr. Hade TV debiterats korrekt hade årets resultat blivit +276 133 kr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 594 992 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 153 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	478 700	0	0	478 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 979 028	0	332 811	5 311 839
S:a bundet eget kapital, kr	5 457 728	0	332 811	5 790 539
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 174 793	69 666	-332 811	4 911 648
Årets resultat, kr	69 666	-69 666	-94 487	-94 487
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 244 459	0	-427 298	4 817 161
S:a eget kapital, kr	10 702 187	0	-94 487	10 607 700

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 416 000 kr samt ianspråktagande skett med 83 189 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	5 244 459
Årets resultat, kr	-94 487
Reservation till underhållsfond, kr	-416 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	83 189
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 817 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 817 161

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 640 711	9 059 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	152 494	445 408
Summa Rörelseintäkter		9 793 205	9 504 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 047 795	-5 690 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-406 772	-440 740
Personalkostnader	Not 6	-122 486	-103 808
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 485 901	-1 588 122
Summa Rörelsekostnader		-8 062 954	-7 823 584
Rörelseresultat		1 730 251	1 681 030
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	48 896	19 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 873 633	-1 630 793
Summa Finansiella poster		-1 824 738	-1 611 363
Resultat efter finansiella poster		-94 487	69 666
Resultat före skatt		-94 487	69 666
Årets resultat		-94 487	69 666



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	65 220 827	66 706 728
Summa Materiella anläggningstillgångar		65 220 827	66 706 728

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

65 221 327 66 707 228

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	11 555	99 105
Aktuell skattefordran	Not 13	72 700	78 604
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	69 469	77 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	271 008	188 501
Summa Kortfristiga fordringar		424 732	444 193

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	3 000 000	2 516 455
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	2 516 455

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	2 306 480	2 183 410
Summa Kassa och bank		2 306 480	2 183 410

Summa Omsättningstillgångar

5 731 213 5 144 058

Summa Tillgångar

70 952 539 71 851 286



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 18	478 700	478 700
Fond för yttre underhåll	Not 19	5 311 839	4 979 028
Summa Bundet eget kapital		5 790 539	5 457 728

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 20	4 911 648	5 174 793
Årets resultat	Not 21	-94 487	69 666
Summa Fritt eget kapital		4 817 161	5 244 459

Summa Eget kapital		10 607 700	10 702 187
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	46 407 337	43 585 959
Övriga långfristiga skulder	Not 23	16 890	16 890
Summa Långfristiga skulder		46 424 227	43 602 849

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 765 199	15 497 673
Leverantörsskulder	Not 24	568 262	430 227
Övriga kortfristiga skulder	Not 25	464 501	505 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 26	1 122 650	1 112 576
Summa Kortfristiga skulder		13 920 612	17 546 250

Summa Skulder		60 344 839	61 149 099
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		70 952 539	71 851 286
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 730 251	1 681 030
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 485 901	1 588 122
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 485 901	1 588 122
Erhållen ränta	15 296	19 430
Erlagd ränta	-1 874 775	-1 627 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 356 672	1 661 373
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	41 438	-61 024
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	107 978	31 899
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	149 416	-29 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 506 088	1 632 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-911 096	-911 096
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-911 096	-911 096
Årets kassaflöde	594 992	721 152
Likvida medel vid årets början	4 711 488	3 990 336
Likvida medel vid årets slut	5 306 480	4 711 488



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.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan

variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 421 620	8 849 729
	Hyror lokaler	3 000	3 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	171 600	172 300
	Hyror övrigt	2 400	2 000
	Övriga primära intäkter	42 691	34 977
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 641 311	9 062 006
	Hyresbortfall	-600	-2 800
	<i>Summa</i>	-600	-2 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 640 711	9 059 206

I årsavgiften ingår el, vatten, uppvärmningskostnader, kabel-TV samt bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	152 494	445 408
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	152 494	445 408

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-9 649	0
	Snö och halk-bekämpning	-23 876	-70 814
	Reparationer	-328 776	-288 028
	Planerat underhåll	-83 189	-326 482
	El	-221 615	-290 478
	Uppvärmning	-1 163 689	-1 394 531
	Vatten	-808 094	-609 790
	Sophämtning	-438 517	-370 431
	Fastighetsförsäkring	-228 485	-217 380
	Kabel-TV och bredband	-767 851	-235 514
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-248 280	-242 376
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 590 048	-1 549 344
	Övriga driftkostnader	-135 725	-95 746
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 047 795	-5 690 914
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-36 000	-33 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-435	-673
	Administrationskostnader	-69 997	-68 704
	Extern revision	-17 900	-14 825
	Konsultkostnader	-102 558	-98 322
	Medlemsavgifter	-44 200	-44 200
	Föreningsverksamhet	-82 500	-130 689
	Övriga förvaltningskostnader	-53 182	-50 327
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-406 772	-440 740
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 800	-62 800
	Revisionsarvode	-11 000	-11 000
	Övriga arvoden	-5 130	-5 592
	Löner och övriga ersättningar	-612	0
	Sociala avgifter	-18 956	-17 609
	Övriga personalkostnader	-11 988	-6 807
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-122 486	-103 808

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nedskrivningar av byggnader	0	0
Återföring av nedskrivningar	0	0
Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
Avskrivningar på byggnader	-1 485 901	-1 485 901
Avskrivning uppskrivningsfond	0	0
Avskrivning på markanläggning	0	-102 221
Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	0
Övriga avskrivningar	0	0
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 485 901	-1 588 122

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter HSB bunden placering	33 600	16 455
Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 296	2 975
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	48 896	19 430

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 860 748	-1 619 758
Övriga räntekostnader	-12 885	-11 035
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 873 633	-1 630 793

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 052 741	85 052 741
	Ingående anskaffningsvärde mark	671 994	671 994
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 044 413	2 044 413
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	87 769 148	87 769 148
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 062 420	-19 474 298
	Årets avskrivningar	-1 485 901	-1 588 122
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 548 321	-21 062 420
	<i>Utgående redovisat värde</i>	65 220 827	66 706 728
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	495 000	495 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 600 000	22 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	861 000	861 000
	<i>Summa</i>	100 956 000	100 956 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 319 400	61 319 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	61 319 400	61 319 400
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	11 555	99 105
	<i>Summa Kundfordringar</i>	11 555	99 105
Not 13	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	72 700	78 604
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	72 700	78 604

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	0	11 623
	Övriga fordringar	69 469	66 360
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	69 469	77 983
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	32 586	29 090
	Upplupna ränteintäkter	33 600	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 822	159 411
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	271 008	188 501
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	0
	Övriga kortfristiga placeringar	0	2 516 455
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	2 516 455
Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	2 278 356	2 161 510
	Bankkonto 2	28 124	21 900
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 306 480	2 183 410
Not 18	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	478 700	478 700
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	478 700	478 700
Not 19	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	5 311 839	4 979 028
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	5 311 839	4 979 028
Not 20	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	4 911 648	5 174 793
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	4 911 648	5 174 793

Not 21	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

-94 487

69 666

*Summa Årets resultat***-94 487****69 666**

Not 22	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	--------------------	---------------	-----------------------------

SBAB Bank AB	2,76%	2027-11-09	2 074 077	49 092
SBAB Bank AB	3,66%	2027-11-12	8 617 500	90 000
SBAB Bank AB	3,85%	2028-01-14	12 480 000	130 000
SBAB Bank AB	3,41%	2029-03-16	12 512 500	130 000
SBAB Bank AB	0,55%	2026-11-12	8 415 000	180 000
Stadshypotek AB	0,95%	2025-06-30	1 645 199	41 004
SBAB Bank AB	3,61%	2027-07-09	2 978 260	91 000
SBAB Bank AB	2,33%	2025-04-16	9 450 000	200 000
			58 172 536	911 096

Långfristig del

46 407 245

Nästa års amortering av långfristig skuld

670 092

Lån som ska konverteras inom ett år

11 095 199

Kortfristig del

11 765 291

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

911 096

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 644 384

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,87%

Finns swap-avtal

Nej

Not 23	Övriga långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder

16 890

16 890

*Summa Övriga skulder***16 890****16 890**

Not 24	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

568 262

430 227

*Summa Leverantörsskulder***568 262****430 227**

Not 25	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	-2 217	-626
	Inre fond	454 218	493 410
	Övriga kortfristiga skulder	12 500	12 990
	<i>Summa Övriga skulder</i>	464 501	505 774
Not 26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	835 858	788 994
	Upplupna räntekostnader	4 452	5 594
	Övriga upplupna kostnader	282 340	317 988
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 122 650	1 112 576

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 Vanås i Eslöv, org.nr. 742000-2276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vanås i Eslöv 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Vanås i Eslöv 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammad Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Vanås I Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JILL OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 12:52:29



OKSANA MARKIV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:34:03



HARRY TORSTEN WESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 16:20:32



ADRINEH ZAKARIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 16:47:58



BENGT FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 12:53:53



MOHAMMAD REZA RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:20:44



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 12:45:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Vanås I Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MOHAMMAD REZA RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:23:20



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 12:45:38



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.