



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 164 kr/kvm	 Investeringsbehov 9 906 kr/kvm	 Skuldsättning 1 645 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 235 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 852 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Kristineberg | Hudiksvall

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
164 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
9 906 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 645 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
235 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
852 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Kristineberg I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-3808 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kristineberg 6:2	1978-04-10	1978
Kristineberg 6:4	1978-04-10	1978

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	42
169	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 128
47	p-platser	0
19	förråd	247
105	garageplatser	1 575
Totalt 341 objekt		13 992

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 57 st 2 rok, 78 st 3 rok, 17 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Sundberg	Ordförande
Eva Risén	Ledamot
Roland Johansson	Ledamot
Ingrid Weideberg	Ledamot
Rolf Lindqvist	Ledamot
Margareta Jansson	Ledamot
Marina Höglund	Ledamot
Karin Svensson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Lindqvist, Ingrid Weideberg, Mikael Sundberg och Roland Johansson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Jonsson, Roland Johansson, Karin Svensson och Mikael Sundberg.

Revisorer har varit: Jennie Christin Berg Gardell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos 30-8993 Borevision.

Valberedning har varit: Camilla Lindqvist (sammankallande) och Lisbeth Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs andra beslutet om att anta HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +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 2024-09-06, varvid planen uppdaterades.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

Höjningsbehovet beror bland annat på ökade driftkostnader och underhålls- och investeringsåtgärder, bland annat så ökade fjärrvärmekostnaden med 30%.

Föreningen genomförde 2023-06-08 en skyddsrumsinventering av skyddsrummen i hus 7 och hus 13. Styrelsen har arbetat med att följa upp inventeringen för att färdigställa efter krav.

Styrelsen har under året fortsatt utredningen gällande andelstal och avgifter för de lägenheter som har byggt ut, arbetet med detta fortsätter under 2025.

Brandtillsyn på låghusen har utförts under hösten 2024, arbetet med detta fortsätter under 2025.

Genomförd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) på höghusen under hösten 2024, arbetet med detta fortsätter under 2025.

Arbetet med byte av plastgolv i trapphus och källare har påbörjats vintern 2024 och slutförs 2025.

Asfaltering på delar av låghussidan har utförts, vidare asfaltering fortsätter under 2025.

Fritids- och studieverksamhet har bedrivits av studieorganisatören i form av friskvård, vävning, nätlagning, plantering av växter och musikaftnar.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Följt upp och åtgärdat brister efter skyddsrumsinventeringen. Genomförd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) på höghusen. Slutfört renoveringen av övernattningsrummet i hus 11. Asfalterat på delar av låghussidan. Övrigt löpande underhåll enligt underhållsplanen.
2023	Ventilations projektet slutförs. Skyddsrumsinventering av föreningens båda skyddsrum. Restaurering av uthyrningsrum i hus 11. Asfaltering utanför hus 20. Övrigt löpande underhåll enligt underhållsplanen.
2022	Ventilationsprojekt på låghussidan och i samband med detta byte av köksfläktar och takfläktar. Målning av p-platserna samt reparation av trädetaljer på höghussidan. Borttagande av träd vid p-platser mot vägen vid hus 13. Siktröjning på låghussidan. Reparation av bulor och gropar i asfalten på både låg och höghussidan. Fasagenomgång, profilerad stålplåt, på höghussidan.
2021	Färdigställande av fasadmålning och panelbyte på hus 10, 12 och 14. Reparation av förrådstak på låghussidan.
2020	Fasadmålning och panelbyte på hus 16, 18, 20, 22, 24, 26 och kvartersgården. Byte av maskiner i tvättstugor.

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

Årtal	Åtgärd
2025 - 2029	Eventuell start för byte av takpannor och takpapp, Målning av takdetaljer. Målning utsida trädörrar och garage. Detaljer av trä repareras och ommålas. Byte av värmeväxlare och centrala delar i värmeanläggningen. Byte av maskiner i tvättstugorna. Byte av plastgolv i trapphus och källare. Målning av trapphus. Byte av hissar. Övrigt löpande underhåll enligt plan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 223 och under året har det tillkommit 22 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 223.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	164	169	220	249	259
Skuldsättning, kr/kvm	1 645	1 730	2 086	2 182	2 272
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 898	1 995	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	235	199	199	200	184
Årsavgifter, kr/kvm	852	800	718	701	695
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	769	722	798	772	766
Nettoomsättning, tkr	10 764	10 068	9 713	9 400	9 321
Resultat efter finansiella poster, tkr	16	316	850	1 675	1 731
Soliditet, %	43	42	41	39	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 715 500	0	0	2 715 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 786 684	0	-120 451	3 666 233
S:a bundet eget kapital, kr	6 502 184	0	-120 451	6 381 733
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 299 682	316 462	120 451	14 736 595
Årets resultat, kr	316 462	-316 462	15 574	15 574
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 616 144	0	136 025	14 752 169
S:a eget kapital, kr	21 118 328	0	15 574	21 133 902

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 507 000 kr samt ianspråktagande skett med 627 451 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	14 616 144
Årets resultat, kr	15 574
Reservation till underhållsfond, kr	-507 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	627 451
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 752 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 752 169

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 764 410	10 068 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	31 497
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 764 410	10 099 585
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 102 645	-6 377 448
Underhåll enligt plan	Not 5	-627 451	-418 494
Övriga externa kostnader	Not 6	-653 916	-563 153
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-117 319	-118 900
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 655 218	-1 623 293
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 156 550	-9 101 287
RÖRELSERESULTAT		607 861	998 297
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		90 232	5 664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-682 519	-687 499
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-592 287	-681 835
ÅRETS RESULTAT		15 574	316 462

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	44 425 616	46 077 446
Inventarier och installationer	Not 10	0	3 388
Summa materiella anläggningstillgångar		44 425 616	46 080 834
Summa anläggningstillgångar		44 425 616	46 080 834
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		88	0
Avräkningskonto HSB		2 332 798	2 229 662
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 584	127 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	455 301	445 002
Summa kortfristiga fordringar		2 793 771	2 801 706
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 310 694	0
Summa kortfristiga placeringar		1 310 694	0
Kassa och bank			
Bank	Not 14	341 604	1 238 901
Summa kassa och bank		341 604	1 238 901
Summa omsättningstillgångar		4 446 069	4 040 607
SUMMA TILLGÅNGAR		48 871 685	50 121 441

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 715 500

2 715 500

Fond för yttre underhåll

3 666 233

3 786 684

Summa bundet eget kapital

6 381 733

6 502 184

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

14 736 595

14 299 682

Årets resultat

15 574

316 462

Summa fritt eget kapital

14 752 169

14 616 144

Summa eget kapital**21 133 902****21 118 328**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

15 276 582

23 015 386

Summa långfristiga skulder

15 276 582

23 015 386

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7 738 804

1 185 000

Medlemmarnas inre fond

Not 16

2 119 062

2 179 752

Leverantörsskulder

1 082 206

1 200 895

Aktuell skatteskuld

Not 17

8 963

17 117

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

10 309

5 507

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 501 857

1 399 456

Summa kortfristiga skulder

12 461 201

5 987 727

Summa skulder**27 737 783****29 003 113****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****48 871 685****50 121 441**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	607 861	998 297
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 655 218	1 623 293
	2 263 079	2 621 591
Erhållen ränta	86 398	5 664
Erlagd ränta	-686 750	-668 865
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 662 727	1 958 390
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	114 905	-219 583
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-76 099	595 562
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 701 534	2 334 369
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 024 984
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 024 984
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 185 000	-1 185 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 185 000	-1 185 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	516 534	124 385
Likvida medel vid årets början	3 468 563	3 344 178
Likvida medel vid årets slut	3 985 096	3 468 563
	516 534	124 385

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: 10 - 120 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	35 578 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
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	9 691 164	9 056 916
Årsavgift el	337 431	0
Årsavgift TV/bredband	304 200	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	526 638	505 625
Hysesintäkt övrigt	42 417	32 125
Konsumtionsavgift el	0	344 407
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	304 200
Avsatt till inre fond	-199 992	-199 992
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 190	6 806
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	26 794	16 857
Övriga fakturerade kostnader	150	1 150
Övriga primära intäkter och ersättningar	33 419	-6
	10 764 410	10 068 088

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	31 497
	0	31 497

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-791 827	-821 808
El	-853 037	-805 322
Uppvärmning	-1 897 117	-1 492 356
Vatten	-536 789	-483 311
Renhållning	-496 763	-468 379
TV, bredband, iptelefoni	-505 949	-505 579
Obligatoriska besiktningar	0	-46 544
Serviceavtal	-58 108	-119 436
Hissar serviceavtal & besiktning	-67 595	-63 435
Förvaltningskostnader	-1 186 266	-1 078 011
Försäkringar	-207 780	-174 361
Fastighetsskatt	-260 030	-260 030
Övriga driftskostnader	-241 384	-58 875
	-7 102 645	-6 377 448

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll bostäder	-48 000	-74 450
Underhåll tvättstuga	0	-73 600
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-166 338	-73 324
Underhåll installationer	-70 992	0
Underhåll mark och utemiljö	-342 120	-197 120
	-627 451	-418 494

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

Externt revisionsarvode	-20 875	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-462 052	-442 308
Kostnader överlåtelse och panter	-27 258	-15 673
Föreningsverksamhet	-11 218	-15 821
Kontorsutrustning och -material	-2 694	-2 843
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-371
Konsulter	-58 616	0
Förbrukningsinventarier	-12 480	-8 061
Medlemsavgifter HSB	-58 700	-58 700
Kundförluster m m	-24	0
	-653 916	-563 153

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-85 000	-85 400
Övriga arvoden	-8 500	-8 000
Revisionsarvode	-4 000	-6 000
Sociala avgifter	-19 819	-18 660
Utbildning	0	-840
	-117 319	-118 900

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 651 830	-1 618 776
Installationer och inventarier	-3 388	-4 517
	-1 655 218	-1 623 293

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

67 249 933

64 770 845

Årets investering byggnader - ventilation

0

2 479 088

Ingående anskaffningsvärde mark

2 187 981

2 187 981

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**69 437 914****69 437 914****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-23 360 468

-21 741 692

Årets avskrivningar byggnader

-1 651 830

-1 618 776

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-25 012 298****-23 360 468****Utgående redovisat värde****44 425 616****46 077 446**

Redovisade värden byggnader

42 237 635

43 889 465

Redovisade värden mark

2 187 981

2 187 981

Fastighetsbeteckning: KRISTINEBERG 6:2 mfl**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1983

63 000 000

14 600 000

77 600 000

77 600 000

Lokaler

1 555 000

1 168 000

2 723 000

2 723 000

64 555 000**15 768 000****80 323 000****80 323 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

52 173 000

52 173 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**52 173 000****52 173 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

144 769

144 769

Utgående anskaffningsvärden

144 769

144 769

Ingående avskrivningar

-141 381

-136 864

Årets avskrivningar

-3 388

-4 517

Utgående avskrivningar

-144 769

-141 381

Utgående redovisat värde**0****3 388**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

0

124 435

Övrig skattefordran

2 166

0

Övriga kortfristiga fordringar

3 418

2 607

5 584**127 042**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	206 953	207 780
Förutbetald kabel-TV och bredband	126 116	126 116
Förutbetald HSB	102 052	97 797
Förutbetald HomeSolution	13 309	13 309
Upplupna ränteintäkter	3 834	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 037	0
	455 301	445 002

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	2,55%	2025-02-25	411 122	0
Handelsbanken	3,00%	2025-01-21	411 661	0
Handelsbanken	2,35%	2025-03-23	487 911	0
			1 310 694	0

Not 14 BANK

SBAB	329 039	16 628
Handelsbanken	12 565	1 222 273
	341 604	1 238 901

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,05%	2027-03-01	8 415 000	0
Stadshypotek		4,76%	2026-03-01	8 046 582	1 185 000
Stadshypotek		1,46%	2025-03-01	6 553 804	0
				23 015 386	1 185 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 276 582**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 185 000

Lån som ska konverteras inom ett år 6 553 804

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 738 804**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 740 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 090 386

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	2 179 752	2 231 366
Avsättning	199 992	199 992
Uttag	-260 682	-251 606
	2 119 062	2 179 752

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	17 117
Underskott skattekonto	8 963	0
	8 963	17 117

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	10 309	5 507
	10 309	5 507

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	59 400	52 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	357 812	345 966
Upplupna räntekostnader	49 851	54 082
Upplupen revision	20 000	20 000
Upplupen HSB	41 476	66 705
Förutbetalda årsavgifter och hyror	970 313	860 104
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 005	599
	1 501 857	1 399 456

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Eva Risén	 Ingrid Weideberg	 Karin Svensson
..... Margareta Jansson	 Marina Höglund	 Mikael Sundberg
..... Roland Johansson	 Rolf Lindqvist	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jennie Berg
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Kristineberg i Hudiksvall, org.nr. 716413-3808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kristineberg i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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 Kristineberg i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 fortlopande 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

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jennie Berg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Kristineberg I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL SUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 17:41:36



MARGARETA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 12:54:59



ROLF LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 18:52:04



ROLAND JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 11:18:40



MARINA HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 18:54:41



INGRID WEIDEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 20:20:29



KARIN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 18:52:59



EVA RISÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 11:28:41



JENNIE CHRISTIN BERG GARDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 15:35:17



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 07:45:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Kristineberg I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNIE CHRISTIN BERG GARDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 15:39:15



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 07:44:25



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.