

Årsredovisning 2024



HSB Bostadsrättsförening Liljegården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Liljegården i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-0883 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Lerum kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torp 2:14	1960-01-23	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 649
15	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 118
4	lokaler (hyresrätt)	120
7	garageplatser	108
22	p-platser	0
Totalt 71 objekt		2 995

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 4 st 2 rok, 9 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lerum Ölslanda S:3	Samfällighet		0,032	Samfälld vägmark för ölslanda mfl
Lerum Torp S:7	Samfällighet		7/1000	Säveån

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lill Tinnerholm	Ordförande	2016-06-02
Gunilla Landhage	Ledamot	2019-06-01
Carina Bengtsson	Ledamot	2016-06-02
Peter Hoff	HSB-Ledamot	2023-11-27
Jonas Wikström	Ledamot	2024-05-23
Kuldeep Singh	Ledamot	2024-05-23
Lars Pålson	Suppleant	2024-03-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Bengtsson, Gunilla Landhage, Jonas Wikström, Lars Pålson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Landhage, och Lill Tinnerholm.

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

Valberedning har varit: Hans Christer P Harling (sammankallande) samt Mariann Sörling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

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

Fr.o.m. 2025-03-01 tar föreningen ut en avgift för informationsöverföring av samtliga medlemmar.

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 2024-10-29.

Föreningen har fått besked från Skatteverket att föreningen vid utgången av räkenskapsåret 2016 uppfyller kraven för att vara ett privatbostadsföretag. Kvalificerad verksamhet överstiger 60 procent och föreningen är därmed ett äkta bostadsföretag 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 och 2024.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- Utbyte fönster samtliga lägenheter
- Ny belysningsarmatur skärmtaket utmed torget
- Påbörjad uppfräschning gången vid port 17; järngrindar bort samt ny belysningssarmatur
- Tvätt skärmtak samt verksamhetsskyltar, div lagningar fasadputs, lagningar fasad vid Skönhetssalongen
- Längan; ny port baksida, fasadputs gavel, installation mätare media,
- Ventilation; justering hos ett antal verksamheter samt lägenheter
- Besiktning balkonger samt provtagning betongplatta
- Fasadtvätt

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

Ny asfaltsbeläggning körväg garage, ny värmeväxlare och cirkulationspump, utbyte stuprör/hängrännor, skärmtak Längan, renovering räcken och betongplatta balkonger, översyn fönster/dörrar balkonger.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrättslägenhet överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	259	180	234	225	187
Skuldsättning, kr/kvm	3 580	3 714	3 714	3 714	3 714
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 875	3 875	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	184	165	158	160	139
Årsavgifter, kr/kvm	929	902	836	811	839
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	63	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	877	1 363	802	790	832
Nettoomsättning, tkr	2 626	2 619	2 315	2 282	2 401
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4	1 287	417	246	-1 058
Soliditet, %	16	16	9	5	3

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Ny beräkning av antal kvm enligt BFNAR 2023:1. År 2024 beräknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 har inte beräknats, därav 0.

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 större underhållskostnader för året. Efter reservering till och ianspråkstagande från underhållsfonden uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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	190 750	0	0	190 750
Underhållsfond, kr	512 836	0	-368 824	144 012
S:a bundet eget kapital, kr	703 586	0	-368 824	334 762
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	379 827	1 287 124	368 824	2 035 775
Årets resultat, kr	1 287 124	-1 287 124	-3 830	-3 830
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 666 951	0	364 994	2 031 945
S:a eget kapital, kr	2 370 537	0	-3 830	2 366 707

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 230 000 kr samt ianspråkstagande skett med 598 824 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråkstagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 666 951
Årets resultat, kr	-3 830
Reservation till underhållsfond, kr	-230 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	598 824
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 031 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
Balanseras i ny räkning, kr	531 945

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	2 626 401	2 618 977
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 314 618
Summa Rörelseintäkter		2 626 401	3 933 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 838 119	-1 484 687
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 565	-156 274
Personalkostnader	Not 6	-281 042	-653 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-180 803	-175 323
Summa Rörelsekostnader		-2 400 530	-2 469 743
Rörelseresultat		225 871	1 463 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 094	1 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-230 795	-178 140
Summa Finansiella poster		-229 701	-176 728
Resultat efter finansiella poster		-3 830	1 287 124
Resultat före skatt		-3 830	1 287 124
Årets resultat		-3 830	1 287 124



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	8 142 701	8 318 024
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	21 920	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	1 887 669	107 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 052 291	8 425 274
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 527	1 527
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 527	1 527
Summa Anläggningstillgångar		10 053 818	8 426 801

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 602	1 236
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 400 602	5 742 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	123 642	240 218
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 551 846	5 984 223
Summa Omsättningstillgångar		4 551 846	5 984 223
Summa Tillgångar		14 605 664	14 411 025

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	190 750	190 750
Fond för yttre underhåll	144 012	512 836
Summa Bundet eget kapital	334 762	703 586

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 035 775	379 827
Årets resultat	-3 830	1 287 124
Summa Fritt eget kapital	2 031 945	1 666 951

Summa Eget kapital	2 366 707	2 370 537
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 049 740	5 549 740
Summa Långfristiga skulder		7 049 740	5 549 740

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 672 000	5 172 000
Leverantörsskulder		636 877	157 692
Skatteskulder		7 963	7 579
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	345 911	333 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	526 466	819 621
Summa Kortfristiga skulder		5 189 218	6 490 748

Summa Skulder		12 238 958	12 040 488
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		14 605 664	14 411 025
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	225 871	1 463 852
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	180 803	175 323
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	180 803	175 323
Erhållen ränta	1 094	1 412
Erlagd ränta	-242 103	-171 134
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	165 665	1 469 453
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	87 860	-110 612
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	209 778	388 475
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	297 638	277 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten	463 303	1 747 317
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 807 820	-107 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 807 820	-107 250
Årets kassaflöde	-1 344 517	1 640 067
Likvida medel vid årets början	5 710 910	4 070 843
Likvida medel vid årets slut	4 366 393	5 710 910



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

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

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:	20-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	25 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 kr
---	------

Förändring jämfört med föregående år	0 kr
--------------------------------------	------

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 266 120	1 229 184
	Årsavgifter lokaler	1 305 648	1 267 628
	Hyror lokaler	22 704	22 704
	Hyror förbrukningsbaserad	50 977	120 160
	Hyror övrigt	2 112	2 462
	Övriga primära intäkter	2 000	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 649 561	2 642 138
	Hyresbortfall	-8 160	-8 160
	Avsatt till inre fond	-15 000	-15 000
	<i>Summa</i>	-23 160	-23 160
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 626 401	2 618 977

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	0	1 314 618
---------------------------	---	-----------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	1 314 618
-------------------------------------	----------	------------------

Övriga sekundära intäkter för år 2023 innehåller förlikningslikvid samt beviljat utbetalt elstöd

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-252 949	-244 415
---	----------	----------

Snö och halk-bekämpning	-23 851	0
-------------------------	---------	---

Reparationer	-107 541	-101 600
--------------	----------	----------

Planerat underhåll	-598 824	-356 490
--------------------	----------	----------

El	-48 377	-51 482
----	---------	---------

Uppvärmning	-406 603	-344 444
-------------	----------	----------

Vatten	-95 407	-80 288
--------	---------	---------

Sophämtning	-35 587	-54 209
-------------	---------	---------

Fastighetsförsäkring	-20 408	-19 075
----------------------	---------	---------

Kabel-TV och bredband	-35 997	-33 514
-----------------------	---------	---------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-95 880	-94 937
--------------------------------------	---------	---------

Förvaltningsavtalskostnader	-116 695	-104 233
-----------------------------	----------	----------

<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 838 119	-1 484 687
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-3 280	-3 184
-----------------------------	--------	--------

Administrationskostnader	-24 252	-21 143
--------------------------	---------	---------

Extern revision	-25 730	-10 780
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	0	-84 290
------------------	---	---------

Medlemsavgifter	-24 395	-24 445
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-16 168	-4 401
---------------------	---------	--------

Övriga förvaltningskostnader	-6 740	-8 030
------------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-100 565	-156 274
---------------------------------------	-----------------	-----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-216 550	-202 650
Övriga arvoden	-4 000	-361 900
Sociala avgifter	-53 750	-88 909
Övriga personalkostnader	-6 742	0
<i>Summa Personalkostnader</i>	-281 042	-653 459

Övriga arvoden för år 2023 innehåller arvode för arbete med projekt äkta förening samt Längan

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

Avskrivningar på byggnader	-170 722	-170 722
Avskrivning på markanläggning	-4 601	-4 601
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 480	0
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-180 803	-175 323

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

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 094	1 412
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 094	1 412

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	-230 203	-177 740
Övriga räntekostnader	-592	-400
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-230 795	-178 140

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 024 982	14 024 982
	Ingående anskaffningsvärde mark	924 000	924 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	115 013	115 013
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 063 995	15 063 995
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 745 971	-6 570 648
	Årets avskrivningar	-175 323	-175 323
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 921 294	-6 745 971
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 142 701	8 318 024
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 421 000	4 421 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 418 000	1 418 000
	<i>Summa</i>	27 239 000	27 239 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 018 000	11 018 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 018 000	11 018 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	158 590	158 590
	Årets investeringar	27 400	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	185 990	158 590
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-158 590	-158 590
	Årets avskrivningar	-5 480	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-164 070	-158 590
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 920	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	107 250	0
	Årets investeringar	1 780 419	107 250
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 887 669	107 250

Under år 2023 startade föreningen projekt byte av lägenheternas fönster som fortgår och beräknas avslutas under år 2025. Under år 2024 startade föreningen ytterligare ett projekt, fasadputsning, som avslutades i början av år 2025.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 027	1 027
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 527	1 527

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 366 393	5 710 910
Övriga fordringar	34 209	31 859
Summa Övriga fordringar	4 400 602	5 742 769

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 642	240 218
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 642	240 218

Not 16	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>
SE-Banken Bolån	1,3%	2026-06-28	5 549 740	0
SE-Banken Bolån	3,12%	2025-06-28	3 672 000	0
SE-Banken Bolån	2,88%	2026-08-28	1 500 000	0
			10 721 740	0

Långfristig del	7 049 740
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 672 000
Kortfristig del	3 672 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,14%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	10 970	13 914
Inre fond	304 792	289 792
Övriga kortfristiga skulder	30 149	30 149
Summa Övriga skulder	345 911	333 855

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	311 951	303 940
	Upplupna räntekostnader	4 215	15 523
	Övriga upplupna kostnader	210 300	500 158
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	526 466	819 621

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 Bostadsrättsförening Liljegården i Lerum, org.nr. 763500-0883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Liljegården i Lerum för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Bostadsrättsförening Liljegården i Lerum för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Lerum

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Hallgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LILL TINNERHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:16:34



CARINA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:20:38



GUNILLA LANDHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:57:41



JONAS WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:46:07



PETER HOFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 07:32:16



KULDEEP SINGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:15:01



THOMAS HALLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:18:46



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:28:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

THOMAS HALLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:17:38



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:28:33



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Föreningens målsättning och strävan att:

- Verka för en god boendemiljö, såväl inre som yttre, för medlemmarnas trivsel.
- Genom aktivt styrelsearbete stimulera medlemmarnas engagemang för att påverka och förbättra boendet och stärka gemenskapskänslan.
- Genom utbildning/fortbildning/information följa utvecklingen inom boendesektorn.

DET GODA BOENDET

Medlemmarna har fortlöpande informerats om vad som styrelsen beslutat av allmänt intresse, om kommande aktiviteter och vad som i övrigt tilldragit sig i föreningen. Detta har skett genom informationsbladet: "Brf Liljegården Nyhetsbrev" och via mail.

ÖVRIG INFORMATION

Föreningen äger fastigheten Torp 2:14. Det finns i denna fastighet sammanlagt 23 st. lägenheter, 10 st. lokaler 32 st. P-platser, 1st P-plats för rörelsehindrad och 7 st. garage.

Huset är byggt i tre våningar med affärslokalerna placerade i bottenvåningen. I källarplanet finns lägenhetsförråd, skyddsrum, tvättstuga med torkrum, lokal för föreningens expedition samt lokal med kök för interna samlingar. Hiss saknas till våningsplanen med bostadsrättslägenheterna.

I husets bottenvåning finns f.n. Försäkringsbolag, 2 st. frisörer, urmakare, bank (Nordea), secondhand-butik, nagel- och hudvårdssalong, massör samt begravningsbyrå.

På fastigheten finns 7 kallgarage, alla med uttag för elektriska motorvärmare. Dessutom finns det 32 öppna parkeringsplatser varav 20 med eluttag. Alla garage och parkeringsplatser är uthyrda till medlemmar utom 10 platser som är reserverade för allmänheten och för besökare till medlemmar.

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.