



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Bäckén i Bollnäs

Sparande 104 kr/kvm	Investeringsbehov 10 184 kr/kvm	Skuldsättning 2 014 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	Energikostnad 284 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 786 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
104 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
10 184 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
2 014 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
3 %

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
284 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
786 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 Bäckén I Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0579 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Bollnäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hedhamre 2	1963-02-04	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
3	lokaler (hyresrätt)	308
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 932
30	p-platser varav 4 laddplatser	0
32	Carportar	0
Totalt 143 objekt		5 240

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 24 st 2 rok, 30 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christina Hägg	Ordförande
Bengt Karrberg	Ledamot
Lena Blomqvist	Ledamot
Kjell Erik Karlsson	Ledamot
Eva Sjöbom	Ledamot
Anna Birgitta Uddén	Ledamot
Christer Sandström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Hägg, Ewa Sjöbom, Bengt Karrberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i fötenig av Christina Hägg, Kjell Karlsson, Lena Blomqvist och Ann-Britt West Udén.

Revisorer har varit: Roland Lindber vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borev.

Valberedning har varit: Yvonne Arvidsson och Ulf Westlin , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2024-06-19, varvid planen uppdaterades.

Under år 2024 har styrelsen skrivit ett samarbetsavtal med Balco ang ombyggnad av Balkonger.
Samarbetsavtalet är villkorat med följande punkter:

- * Att föreningen får bygglov för projektet.
- * Att föreningens medlemmar godkänner ombyggnationen på extra stämma.
- * Att föreningen får godkännande av Hyresnämnd om så krävs.
- * Att föreningen får finansiering godkänd av bank.

En extra stämma ang balkongerna hålls preliminärt under våren 2025.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Slutfört Carportar
2022	Skalskydd med porttelefoni
2023	byte ventilationsaggregat frånluft för Brf lokal 7001 utfört
2024	Besiktning av balkonger
2024	Takbesiktning
2024	Temperatur åtgärdad varmvatten cirkulation båda husen
2024	Plattsättning och uteplats åtgärdad på hus 4
2024	4 platser laddplats elbil skapad
2024	Uppstart balkong projekt

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

Årtal	Åtgärd
2025-2029	Planeras för nya lägenhetsdörrar, beslut ej taget vilket år det ska utföras. Skjuts upp pga övriga kostnader i BRF.
2025-2029	Nollägestillsyn/besiktning utförs av alla lgh så att status i lägenheter inför nya stadgar är avstämd, styrelsen beslutar flytt fram tills vidare.
2025	Pågående balkong projekt
2025	Takbesiktning utförd åtgärdas 2025

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	104	97	88	98	150
Skuldsättning, kr/kvm	2 014	2 056	2 097	1 581	1 615
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 140	2 134	2 177	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	284	259	237	228	220
Årsavgifter, kr/kvm	786	728	642	630	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	790	746	686	653	651
Nettoomsättning, tkr	4 138	3 853	3 596	3 424	3 414
Resultat efter finansiella poster, tkr	-454	109	-275	164	244
Soliditet, %	25	27	26	33	31

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på underhållet på 598 066 kr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -303 325 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 104 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 10 % till år 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer samt planerade underhållsåtgärder. I nuläget planeras för ett byte av balkonger under år 2025 varför ytterligare höjningar för det kommer att komma under året.

Styrelsen bedömer inte att årets negativa resultat påverkar förmågan att finansiera framtida 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	643 095	0	0	643 095
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 357 756	0	-435 065	922 691
S:a bundet eget kapital, kr	2 000 851	0	-435 065	1 565 786
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 358 338	108 771	435 065	2 902 174
Årets resultat, kr	108 771	-108 771	-454 386	-454 386
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 467 109	0	-19 321	2 447 788
S:a eget kapital, kr	4 467 960	0	-454 386	4 013 574

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 163 000 kr samt ianspråktagande skett med -598 065 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	2 467 109
Årets resultat, kr	-454 386
Reservation till underhållsfond, kr	-163 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	598 065
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 447 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 447 788

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 137 932	3 852 711
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	55 254
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 137 932	3 907 965
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 843 566	-2 696 004
Underhåll enligt plan	Not 5	-598 066	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-417 035	-407 583
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-72 535	-91 970
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-403 284	-400 891
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 334 486	-3 596 447
RÖRELSERESULTAT		-196 554	311 517
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 295	859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 301	-201 722
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 826	-1 884
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-257 832	-202 747
ÅRETS RESULTAT		-454 386	108 771

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 900 376	15 257 011
Inventarier och installationer	Not 11	5 667	7 504
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	112 030
Summa materiella anläggningstillgångar		14 906 043	15 376 545
Summa anläggningstillgångar		14 906 043	15 376 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		991	1 313
Avräkningskonto HSB		585 317	896 217
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	32 949	2 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	281 645	265 365
Summa kortfristiga fordringar		900 902	1 165 247
Summa omsättningstillgångar		923 991	1 180 763
SUMMA TILLGÅNGAR		15 830 034	16 557 308
Kassa och bank			
Kassa		2 012	2 012
Bank	Not 15	21 078	13 504
Summa kassa och bank		23 090	15 516



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	643 095	643 095
Fond för yttre underhåll	922 691	1 357 756
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 565 786	2 000 851
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 902 174	2 358 338
Årets resultat	-454 386	108 771
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 447 788	2 467 109
Summa eget kapital	4 013 574	4 467 960
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	9 299 362
<i>Summa långfristiga skulder</i>		9 299 362
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		1 256 600
Medlemmarnas inre fond	Not 17	472 663
Leverantörsskulder		204 497
Aktuell skatteskuld	Not 18	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	580 595
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 517 098
Summa skulder	11 816 460	12 089 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 830 034	16 557 308



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-196 554	311 517
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	403 284	400 891
	206 730	712 408
Erhållen ränta	4 295	859
Erlagd ränta	-265 290	-194 112
Övriga poster	-1 826	-1 884
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-56 090	517 271
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 554	-26 795
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-48 099	-59 151
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-150 743	431 325
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	67 218	-112 030
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-9 189
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	67 218	-121 219
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-219 800	-219 800
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-219 800	-219 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	-303 325	90 306
Likvida medel vid årets början	911 732	821 427
Likvida medel vid årets slut	608 407	911 732
	-303 325	90 306

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 197 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 606 636	3 308 952
Årsavgifter lokaler	0	0
Årsavgiftsbortfall bostäder	-1 114	0
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	0
Årsavgift el	128 723	0
Årsavgift TV/bredband	140 400	0
Hysesintäkt lokaler	63 230	66 415
Hysesintäkt garage och bilplatser	163 942	161 726
Hysesintäkt övrigt	7 476	5 943
Konsumtionsavgift el	0	142 615
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	140 400
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 429	6 567
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 012	9 148
Övriga primära intäkter och ersättningar	18 198	10 945
	4 137 932	3 852 711

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och bredband/TV. Kostnad för el betalas genom individuell mätning och påförs avgiftsavin.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	55 254
	0	55 254

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-190 521	-230 331
El	-269 248	-252 343
Uppvärmning	-935 331	-856 019
Vatten	-284 071	-250 511
Renhållning	-94 538	-89 982
TV, bredband, iptelefoni	-202 045	-202 181
Serviceavtal	-48 560	-12 932
Förvaltningskostnader	-539 515	-540 705
Försäkringar	-164 787	-143 412
Fastighetsskatt	-105 890	-105 890
Övriga driftskostnader	-9 061	-11 698
	-2 843 566	-2 696 004

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll varmvattenventiler	-295 503	0
Underhåll VVC-åtgärder	-233 500	0
Underhåll Balkongbesiktning	-19 063	0
Underhåll mark och utemiljö	-50 000	0
	-598 066	0

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 125	-18 250
Övriga förvaltningskostnader	-319 347	-338 445
Kostnader överlåtelse och panter	-4 011	-8 663
Föreningsverksamhet	0	-1 750
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 753	-3 105
Konsulter	-41 169	0
Förbrukningsinventarier	-3 784	-3 680
Medlemsavgifter HSB	-31 700	-31 700
Arrende, hyra, leasing	-1 096	-1 990
Kundförluster m m	-50	0
	-417 035	-407 583
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-62 100	-74 800
Övriga arvoden	0	-4 000
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-7 435	-13 170
	-72 535	-91 970
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-396 678	-396 678
Markanläggningar	-4 769	-2 528
Installationer och inventarier	-1 838	-1 685
	-403 284	-400 891
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Företagspaket Handelsbanken	-1 826	-1 884
	-1 826	-1 884

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 908 587	21 908 587
Ingående anskaffningsvärde mark	336 000	336 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	37 923	37 923
Årets investering markanläggning; Laddstolpar	44 812	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 327 322	22 282 510

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 000 218	-6 603 540
Årets avskrivningar byggnader	-396 678	-396 678
Ingående avskrivningar markanläggningar	-25 282	-22 754
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 769	-2 528
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 426 946	-7 025 500

Utgående redovisat värde**14 900 376** **15 257 011**

Redovisade värden byggnader	14 511 692	14 908 370
Redovisade värden mark	336 000	336 000
Redovisade värden markanläggningar	52 684	12 641

Fastighetsbeteckning: Hedhamre 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	26 000 000	5 800 000	31 800 000	31 800 000
Lokaler	1964	708 000	341 000	1 049 000	1 049 000
		26 708 000	6 141 000	32 849 000	32 849 000

Ställda säkerheter**2024-12-31** **2023-12-31**

Fastighetsinteckning	11 197 000	11 197 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 197 000	11 197 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	74 215	65 026
Årets investeringar	0	9 189
Utgående anskaffningsvärden	74 215	74 215

Ingående avskrivningar	-66 711	-65 026
Årets avskrivningar	-1 838	-1 685
Utgående avskrivningar	-68 548	-66 711

Utgående redovisat värde**5 667** **7 504**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31 2023-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	112 030	0
Årets Investering	0	112 030
Avgår momsavdrag	-22 406	0
Avgår bidrag Naturvårdsverket	-44 812	
Aktiverat som markanläggning	44 812	
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	112 030

Avser laddstolpar för bilar och avskrivs på 10 år

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 384	31
Övrig skattefordran	876	0
Övriga kortfristiga fordringar; Moms laddstolpar och IMD	29 689	2 322
	32 949	2 353

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	134 577	121 649
Förutbetalad kabel-TV och bredband	48 585	48 585
Förutbetalad HSB	83 939	76 257
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	4 455
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 544	14 419
	281 645	265 365

Not 15 BANK

Konto i Handelsbanken	21 078	13 504
	21 078	13 504

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,70%	2029-09-01	962 500	30 000
Stadshypotek	1,48%	2026-09-30	2 392 478	30 000
Stadshypotek	2,28%	2027-03-01	2 865 000	20 000
Stadshypotek	4,82%	2025-10-30	1 065 600	28 800
Stadshypotek	3,92%	2026-06-01	2 362 300	62 996
Stadshypotek	2,99%	2028-09-01	908 084	48 004
			10 555 962	219 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 299 362**

Nästa års amortering av långfristig skuld	191 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 065 600
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	1 256 600

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	879 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 456 962
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	506 009	548 477
Uttag	-33 346	-42 468
	<u>472 663</u>	<u>506 009</u>
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	0	8 826
	<u>0</u>	<u>8 826</u>
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	2 743	100
	<u>2 743</u>	<u>100</u>
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	41 700	44 400
Upplupna sociala avgifter	10 425	11 100
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	141 805	137 798
Upplupna räntekostnader	5 507	10 496
Upplupen revision	15 000	15 000
Upplupen fastighetsförvaltning	17 828	22 226
Förutbetalda årsavgifter och hyror	348 089	314 453
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241	1 790
	<u>580 595</u>	<u>557 263</u>

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Avtal har ingåtts med Balco om byte till nya inglasade balkonger.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anna Birgitta Uddén	 Bengt Karrberg	 Christer Sandström
..... Christina Hägg	 Eva Sjöbom	 Kjell Erik Karlsson
	 Lena Blomqvist	

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

Roland Lindberg Revisor vald av föreningsstämman	Eeva-Riitta Salminen BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bäckén i Bollnäs, org.nr. 786500-0579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bäckén i Bollnäs 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. Revisoremas 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 Bäckén i Bollnäs 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roland Lindberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Bäckén i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA HÄGG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 20:40:46



CHRISTER SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 16:42:59



LENA BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 18:57:23



ANNA BIRGITTA UDDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 12:08:26



EVA SJÖBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 16:48:13



BENGT KARRBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 19:59:08



KJELL ERIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 07:06:55



ROLAND LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:23:01



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 08:33:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Bäckén i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:28:07



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 08:33:20



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 föreningsstämmans 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.