



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Natanael i Kumla

 Sparande 144 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 7 262 kr/kvm
 Räntekänslighet 10 %	 Energikostnad 211 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 944 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
144 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
0 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

Ej tillgängligt

NYCKELTAL



Skuldsättning
7 262 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
10 %

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
211 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
944 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 HSB Bostadsrättsförening Natanael i Kumla med säte i Kumla org.nr. 775700-0729 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vagnmakaren 15	1970-01-01	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	129
75	garageplatser	900
23	p-platser	0
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 982
Totalt 177 objekt		6 011

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 24 st 2 rok, 26 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pierre Blanksvärd	Ordförande	2023-05-29
Sven Åke Sundberg	Ledamot	2022-05-13
Sidney Larsson	Ledamot	2020-04-21
Anna Karlsson	Ledamot	2021-05-04
Emil Pettersson	Ledamot	2022-05-13
Siv Nordén	Suppleant	2023-05-29
Joacim Bard	Suppleant	2024-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pierre Blanksvärd och Anna Karlsson samt suppleanterna Siv Nordén och Joacim Bard.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten. Utöver ordinarie möten har styrelsen även haft arbetsmöten med OBK, HSB där man bland annat har gått igenom anbud.

Firman tecknas två i förening av Pierre Blanksvärd, Anna Karlsson och Emil Pettersson.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sophie Crona (sammanställande) och Gunnar Axelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15 i Johanneskyrkan, Sveavägen 12. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningens ekonomi är god trots hög belåning. Styrelsen bevakar ränteutvecklingen.

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 2024-05-24.

Under året har föreningen bytt ut ledbelysning i trapphus på Södra Kungsvägen 16. Föreningen har även spolat utgående avlopp i undercentral samt HSBs lokal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Energideklaration
2019	Stamrenovering färdigställt. Jordad el med jordfelsbrytare installerat i samtliga lägenheter. Individuell mätning (IMD) av el och varmvatten.
2020	Installation av fiber i samtliga lägenheter. Byte till Daloc säkerhetsdörrar samt nytt låssystem lloq i samtliga lägenheter. Byte av samtliga portar till utåtgående Daloc ståldörrar med kodlås och dörröppnare.
2021	Relining av bottenplatta och dagvattenledningar. Ny garageport med nytt låssystem och städning i centralgaraget. Målning av samtliga trapphus. Lagstadgad OVK-besiktning. Nytt energieffektivt torkskåp i tvättstuga 2.
2022	Projektering för upprustning av innergård och underliggande garage samt återställa en trivsamt utemiljö. Anlitat HSB Östergötlands konsulter. Samtliga källargångar målade.
2023	Dränering runt huset färdigställt. Bjälklaget till Garaget har tätats och iordningställt. Entreprenad för genomförande av fastighetsunderhåll innergård, husgrunder och bärlager ovan centralgaraget.

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

Spolning av skyddsrum, målning av källarfönster, byte av belysning till ledarmatur i trapphus (finns ej att köpa nya lysrör längre), isolering på vinden samt laga betong på balkonger och utetak vid garageportar (där armering är synlig) är kommande underhåll.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland.
Fastighetsskötsel har utförts av HSB Boservice.
Fr.o. m 2024-10-01 övergick ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel i HSB Mälardalens regi.
Städavtal för trapphus och källargångar med Hoffes Städ AB.
Föreningen har fjärrvärme och elöverföring från e-on, elförbrukning från Telge energi.
IMD, individuell mätning av hushållsel och varmvatten EcoGuard AB/HSB.
Under verksamhetsåret har styrelsen och dom boende utfört vicevårdsupdrag.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 7 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

Under året har styrelsen deltagit i följande utbildningar:

Telge Energi utbildning, Juristen förklarar, Hemsida HSB egen utbildning, Styrelsens ansvar, Styrelsearbete.
Styrelsen har även haft möte med OBK (innergården) och 5-årsbesiktning av stamrenovering samt inför övergång till HSB Mälardalarna.

Styrelsen informerar efter varje styrelsemöte genom anslag i trapphusen.

Föreningen har en egen hemsida: <https://www.brfnatanael.se/> och även en mailadress: styrelsen@brfnatanael.se

Föreningen har inte ordnat några aktiviteter under året utan hoppas på att någon av oss boende vill vara ansvarig för exempelvis städdagar mm.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	144	108	247	200
Skuldsättning, kr/kvm	7 262	7 373	4 126	4 190
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 762	8 896	4 979	5 056
Räntekänslighet, %	10	12	8	8
Energikostnad, kr/kvm	211	234	214	203
Årsavgifter, kr/kvm	944	819	728	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	78	78	82
Totala intäkter, kr/kvm	897	892	802	751
Nettoomsättning, tkr	5 352	4 561	4 070	3 915
Resultat efter finansiella poster, tkr	-256	-235	-81	-469
Soliditet, %	11	11	18	18

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter inkl. IMD och bredband 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 ökade räntekostnader i samband med nyupptagande av lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 386 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 166 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och räntor) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 8% från och med 1 januari 2025.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	474 900	0	0	474 900
Underhållsfond, kr	1 695 993	0	80 064	1 776 057
S:a bundet eget kapital, kr	2 170 893	0	80 064	2 250 957
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 774 393	-234 608	-80 064	3 459 721
Årets resultat, kr	-234 608	234 608	-255 665	-255 665
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 539 785	0	-335 729	3 204 056
S:a eget kapital, kr	5 710 678	0	-255 665	5 455 013

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 000 kr samt ianspråktagande skett med 64 936 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	3 539 785
Årets resultat, kr	-255 665
Reservation till underhållsfond, kr	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	64 936
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 204 056

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 204 056
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 352 260	4 555 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 215	111 283
Summa Rörelseintäkter		5 393 475	4 667 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 618 959	-2 526 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 476	-81 536
Personalkostnader	Not 6	-173 893	-165 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 098 968	-786 714
Summa Rörelsekostnader		-3 989 296	-3 560 380
Rörelseresultat		1 404 179	1 106 641
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 828	937
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 700 671	-1 342 186
Summa Finansiella poster		-1 659 843	-1 341 249
Resultat efter finansiella poster		-255 665	-234 608
Resultat före skatt		-255 665	-234 608
Årets resultat		-255 665	-234 608



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	46 331 665	28 652 743
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	18 588 933
Summa Materiella anläggningstillgångar		46 331 665	47 241 676

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

46 332 165 47 242 176

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 245	3 874
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	12 177
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 561 290	5 002 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 759	71 111
Summa Kortfristiga fordringar		4 659 294	5 089 826

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 697	0
Summa Kassa och bank		1 697	0

Summa Omsättningstillgångar

4 660 991 5 089 826

Summa Tillgångar

50 993 156 52 332 002



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	474 900	474 900
Fond för yttre underhåll	1 776 057	1 695 993
Summa Bundet eget kapital	2 250 957	2 170 893

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 459 721	3 774 393
Årets resultat	-255 665	-234 608
Summa Fritt eget kapital	3 204 057	3 539 785

Summa Eget kapital	5 455 014	5 710 678
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 999 000	21 188 000
Summa Långfristiga skulder		16 999 000	21 188 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 653 430	23 131 730
Leverantörsskulder		180 859	882 398
Skatteskulder		14 080	11 654
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	720 202	798 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	970 572	609 367
Summa Kortfristiga skulder		28 539 143	25 433 324

Summa Skulder		45 538 143	46 621 324
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		50 993 156	52 332 002
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 404 179	1 106 641
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 098 968	786 714
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 098 968	786 714
Erhållen ränta	30 461	937
Erlagd ränta	-1 716 202	-1 045 791
Övriga poster	0	-296 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	817 406	552 106
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 849 403	-147 026
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 418 727	-1 345 243
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-430 677	-1 492 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	386 729	-940 163
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-188 957	-18 588 933
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-188 957	-18 588 933
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-667 300	19 512 730
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-667 300	19 512 730
Årets kassaflöde	-469 528	-16 366
Likvida medel vid årets början	3 036 786	3 053 152
Likvida medel vid årets slut	2 567 258	3 036 786



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medfört att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 40 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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 inspråktagande 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 371 828 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 278 281	3 648 762
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	315 722	328 151
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	107 923	108 000
	Hyror lokaler	101 553	90 648
	Hyror garage och parkeringsplatser	560 688	488 274
	Hyror förbrukningsbaserad	2 366	0
	Övriga primära intäkter	20 997	20 964
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 387 530	4 684 799
	Avgiftsbortfall	0	-56
	Hysesbortfall	-35 270	-29 009
	Avsatt till inre fond	0	-99 996
	<i>Summa</i>	-35 270	-129 061
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 352 260	4 555 738
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	20 424	0
	Övriga sekundära intäkter	20 791	111 283
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	41 215	111 283
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-393 862	-367 098
	Snö och halk-bekämpning	-22 670	-60 485
	Reparationer	-70 787	-50 583
	Planerat underhåll	-64 936	-15 150
	Försäkringsskador	0	-35 424
	El	-310 975	-301 679
	Uppvärmning	-757 359	-755 989
	Vatten	-200 313	-164 618
	Sophämtning	-112 508	-96 712
	Fastighetsförsäkring	-92 690	-87 574
	Kabel-TV och bredband	-193 725	-194 100
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-161 590	-158 515
	Förvaltningsavtalskostnader	-206 093	-194 914
	Övriga driftkostnader	-31 450	-43 709
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 618 959	-2 526 550

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-10 433
	Administrationskostnader	-19 752	-11 748
	Extern revision	-15 575	-22 875
	Konsultkostnader	-19 656	0
	Medlemsavgifter	-30 000	-30 000
	Föreningsverksamhet	-5 993	-4 670
	Övriga förvaltningskostnader	-6 499	-1 810
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-97 476	-81 536
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 659	-89 752
	Övriga arvoden	-52 948	-46 634
	Sociala avgifter	-32 786	-28 394
	Övriga personalkostnader	-500	-800
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-173 893	-165 580
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 005 078	-777 468
	Avskrivning på markanläggning	-93 890	-9 246
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 098 968	-786 714
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 367	0
	Ränteintäkter placeringar	0	-375
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	30 461	1 312
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	40 828	937
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 700 671	-1 045 516
	Övriga räntekostnader	0	-296 670
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 700 671	-1 342 186

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 568 566	34 568 566
	Ingående anskaffningsvärde mark	327 000	327 000
	Årets investering byggnad	15 022 312	-45 997
	Årets investering markanläggning	3 755 578	0
	Omklassificeringar	0	45 997
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 673 456	34 895 566
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 242 823	-5 456 109
	Årets avskrivningar	-1 098 968	-786 714
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 341 791	-6 242 823
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 331 665	28 652 743
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 037 000	2 037 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 897 000	1 897 000
	<i>Summa</i>	45 734 000	45 734 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 651 750	44 651 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	44 651 750	44 651 700
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	18 588 933	0
	Årets investeringar	188 957	18 588 933
	Omklassificering till byggnad o markanläggning	-18 777 890	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	18 588 933
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 565 561	3 036 786
	Övriga fordringar	1 995 729	1 965 878
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 561 290	5 002 664
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 697	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 697	0

Not 14 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>
Stadshypotek AB	4,33%	2027-06-01	4 823 750	141 000
Stadshypotek AB	4,15%	2025-02-24	4 791 830	138 780
Stadshypotek AB	3,65%	2025-02-04	5 670 000	60 000
Stadshypotek AB	4,0%	2025-03-03	2 775 000	180 000
Stadshypotek AB	4,34%	2030-09-30	2 933 500	0
Stadshypotek AB	1,13%	2025-06-30	8 460 000	0
Stadshypotek AB	3,96%	2027-06-01	4 382 750	0
Stadshypotek AB	3,95%	2025-03-10	4 815 600	147 520
Stadshypotek AB	4,95%	2026-09-01	5 000 000	0
			43 652 430	667 300

Långfristig del	16 999 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	141 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 512 430
Kortfristig del	26 653 430
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	667 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 669 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	2 933 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,57%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	34 931	0
Källskatt	0	69 202
Inre fond	674 097	728 973
Övriga kortfristiga skulder	11 174	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	720 202	798 175

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	444 639	421 184
Upplupna räntekostnader	155 851	171 382
Övriga upplupna kostnader	370 082	16 801
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	970 572	609 367

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Natanael i Kumla, org.nr. 775700-0729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Natanael i Kumla för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Natanael i Kumla för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Natanael i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIERRE BLANKSVÄRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 19:28:47



SVEN ÅKE SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:45:29



SIDNEY LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 16:50:19



ANNA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 18:24:26



EMIL PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 21:49:38



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 11:08:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Natanael i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 11:09:27



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.