



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Heda i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Heda i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5996 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Heda 1:141	1983-01-01	1901 och 1983
Heda 1:142	1983-01-01	1901, 1982 och 1983
Heda 1:143	1983-01-01	1901, 1982 och 1983

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
133	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 035
127	garageplatser	0
32	p-platser	0
Totalt 292 objekt		12 035

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 2 rok, 35 st 3 rok, 46 st 4 rok, 18 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Niclas Magnusson	Ordförande		
Agneta Gustafsson	Ledamot		
Kamaran Zangana	Ledamot		
Henrik Ryliden	Ledamot		
Camilla Weideborg	Ledamot	2018-07-28	2024-07-12
Camilla Weideborg	Suppleant	2024-07-12	
Aron Schill	Ledamot		
Eric Svensson	Ledamot	2024-07-12	
Eric Svensson	Suppleant	2022-06-16	2024-07-12
Christoffer Jakobsson	Ledamot		
Salam Benyamen Issa	Suppleant	2024-07-12	
Teddy Schön	Suppleant	2024-07-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niclas Magnusson, Aron Schill, Henrik Ryliden, Salam Issa, Teddy Schön och Camilla Weideborg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kamaran Zangana, Henrik Ryliden, Camilla Weideborg, Niclas Magnusson och Aron Schill.

Revisorer har varit: Maria Nilsson med Peter Carlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Niclas Samuelsson (sammanställande), Olof Andersson, Niclas Samuelsson samt Hans Evertsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,5%. Föreningen har gruppanslutning gällande kabelTV och bredband.

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2024.

Vår underhållsplan sträcker sig 50 år framåt.

Vi ser renoveringen av våra tak som det största underhållet de 10 närmsta åren, vilket är en stort projekt för vår förening, både arbetsmässigt men även ekonomiskt..

Den oroliga tid vi nu har (både geopolitiskt samt politiskt-vilket påverkar räntemarknaden och ev kommande kostnader för ny upplåning), gör att vi väljer en mer avvaktande position kring att ta på oss nya projekt. Detta i samband med att vi utöver nämnda och pågående takarbete just nu inte har något direkt trängande eller högt prioriterat underhåll -gör att vi kan välja att ta denna hållning och agera mer efter hur det utvecklar sig framgent. Vi har en fortsatt god ekonomi bidragande faktorer till vår goda ekonomi har varit bland annat gynnsam ränta på 1 av våra lån. Detta och att vi dessutom sköter mycket drift och underhåll själva genom våra gårdsansvariga istället för att köpa tjänsterna. Ligger till grund för vår goda ekonomi med relativt låga lån. Men, vi ser att våra driftkostnader har ökat till följd av den senaste tidens hög inflation och med det allmänt kännbara kostnadshöjningar, samt att högre räntor på 2 av våra lån som gick ut i augusti 2024 bidragit till kostnadsmassan. Under augusti 2024 kommer det sista lånet löpa ut och omförhandlas. Som ett motmedel till dessa kostnadsökningar vill vi gärna se att fler boende hjälper till med målningsarbetena och med fördel tar större ansvar för att hålla ned våra driftkostnader och för att där med kunna hålla nere månadsavgifterna, för allas vårt bästa.

Sara Mattila är föreningens vicevärd.

För att säkerställa föreningens drift och underhåll har vi avtal med fem arvoderade gårdsansvariga, som ansvarar för det yttre underhållet under ledning av vicevärden. De skall vara 8st till antalet och har planeringsmöten ungefär en gång/månad om det behövs. Vid årets slut fanns det fyra aktiva gårdsansvariga.

De har speciella arbetsuppgifter som måste göras under året och arbetar också då behov uppstår.

Gårdsansvariga

Niclas Magnusson
Anders Kallentoft
Tomas Jonsson
Louise Magnusson

Ett av styrelsens mål är att jobba miljöinriktat och som ett led i detta har vi som föreningen vår värmereglering väderprognosstyrd. Styrelsen har mer än någonsin fått ta tag i energifrågorna under det gångna verksamhetsåret. Vi satsar på att spara energi genom att ha installerat ledbelysning utomhus, samt kommer att se över energibesparande investeringar/åtgärder de kommande åren detta för att spara på både på miljö och vår driftskostnad. Under 2025 kommer alla våra tak tilläggs-isoleras. Föreningen ser över möjligheten till solceller och även ladd-stolpar och eventuell EDI mätning. Felsökning och återställande av både inkorrekt samt olovliga påkopplingar i värmesystemet har varit tidskrävande och en märkbar kostnad för föreningen samt även problem för många de berörda boende. Vi har vid årets slut fått en tillfredsställande ordning på systemet igen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024 Påbörjat byte av tak och uppdatering av brandceller enligt gällande normer och där utöver tilläggsisolering som en energibesparande åtgärd. Byte till ny färgkod i föreningen har gjorts i samband med projektstart, isolering av värmekulvertar, felsökning av vårt värmesystem och åtgärdande av enskilda felaktiga påkopplingar i systemet.

2021 Balkonrenovering, viss målning av träytor, översyn av fönster och altandörrar

2020 Byte av fläktar, viss målning av träytor, renovering kontor i kvartersgården 2

2019 Installerat taggläsare på soprum, nya energideklarationer.

2016	Viss målning av träytor
2015	Installation kring passagesystem, asfaltering
2014	Målning avgarage, kvartersgårdar och förråd, byte till ledbelysning
2013	Nytt golv kvartersgård 2 och i gymmet
2012	Löpande underhåll på skärmar

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

- fortsättning av viss målning av träytor och eventuellt byte av brädor.
- Takbyte och uppdatering av brandsäkerheten
- Byte av fläktar/ventilation i kvartersgårdarna
- trädbeskrning kommer att fortsätta och förnygring av buskar kommer att ske.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	337	300	259	279	197
Skuldsättning, kr/kvm	3 187	3 260	3 334	3 407	3 480
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 187	3 260	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	113	104	107	107	101
Årsavgifter, kr/kvm	689	641	599	587	576
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	732	682	633	621	621
Nettoomsättning, tkr	8 677	8 183	7 617	7 471	7 469
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 380	1 704	1 224	1 609	512
Soliditet, %	36	33	31	29	27

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 591 985	0	0	2 591 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 024 044	0	-107 742	3 916 302
S:a bundet eget kapital, kr	6 616 029	0	-107 742	6 508 287
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 332 488	1 703 725	107 742	14 143 955
Årets resultat, kr	1 703 725	-1 703 725	2 380 353	2 380 353
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 036 213	0	2 488 095	16 524 308
S:a eget kapital, kr	20 652 242	0	2 380 353	23 032 595

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 457 742 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 036 213
Årets resultat, kr	2 380 353
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	457 742
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 524 308

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 524 308

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	8 677 430	8 090 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 180	115 660
Summa Rörelseintäkter		8 803 610	8 206 292
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 844 341	-4 150 238
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 259	-193 269
Personalkostnader	Not 6	-791 816	-858 429
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 217 871	-1 217 868
Summa Rörelsekostnader		-6 063 286	-6 419 805
Rörelseresultat		2 740 324	1 786 487
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		474 476	364 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-834 447	-447 692
Summa Finansiella poster		-359 971	-82 763
Resultat efter finansiella poster		2 380 353	1 703 725
Resultat före skatt		2 380 353	1 703 725
Årets resultat		2 380 353	1 703 725

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	45 735 320	46 953 191
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	3 548 429	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		49 283 749	46 953 191

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

49 284 249 **46 953 691**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	17 304	26 379
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 13	2 108	4 621
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 200 727	2 053 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	202 377	167 330
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 422 517	2 252 028

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	7 400 000	7 400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 400 000	7 400 000

Kassa och bank

Kassa och bank		6 077 323	5 890 111
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 077 323	5 890 111

Summa Omsättningstillgångar

14 899 840 **15 542 139**

Summa Tillgångar

64 184 089 **62 495 830**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 591 985	2 591 985
Fond för yttre underhåll	3 916 302	4 024 044
Summa Bundet eget kapital	6 508 287	6 616 029

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 143 955	12 332 488
Årets resultat	2 380 353	1 703 725
Summa Fritt eget kapital	16 524 308	14 036 213

Summa Eget kapital

23 032 595 **20 652 242**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	39 238 633
Summa Långfristiga skulder		0	39 238 633

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	38 356 633	0
Leverantörsskulder		695 909	561 814
Skatteskulder	Not 19	76 908	90 801
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	1 190 346	1 152 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	831 698	800 336
Summa Kortfristiga skulder		41 151 494	2 604 956

Summa Skulder

41 151 494 **41 843 589**

Summa Eget kapital och skulder

64 184 089 **62 495 830**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 740 324	1 786 487
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 217 871	1 217 868
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 217 871	1 217 868
------------------	------------------

Erhållen ränta	478 772	350 329
----------------	---------	---------

Erlagd ränta	-825 939	-373 947
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 611 028	2 980 738
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-49 486	104 602
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	181 397	135 801
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

131 911	240 404
----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 742 939	3 221 142
------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 548 429	0
---	------------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 548 429	0
---	-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-882 000	-882 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-882 000	-882 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-687 490	2 339 142
-----------------	------------------

Likvida medel vid årets början	15 288 712	12 949 571
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	14 601 223	15 288 712
-------------------------------------	-------------------	-------------------

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.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	34 689 846 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 291 064	7 712 700
	Hyror garage och parkeringsplatser	432 420	432 133
	Övriga primära intäkter	178 912	166 400
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 902 396	8 311 233
	Hysesbortfall	-43 970	-39 604
	Avsatt till inre fond	-180 996	-180 996
	<i>Summa</i>	-224 966	-220 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 677 430	8 090 632
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	126 180	115 660
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	126 180	115 660
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-82 147	-71 407
	Reparationer	-238 863	-468 172
	Planerat underhåll	-457 742	-689 357
	Försäkringsskador	0	-11 457
	Ei	-85 841	-90 286
	Uppvärmning	-971 384	-889 983
	Vatten	-304 304	-272 180
	Sophämtning	-342 989	-276 162
	Fastighetsförsäkring	-213 659	-195 266
	Kabel-TV och bredband	-469 572	-526 732
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-247 840	-242 387
	Förvaltningsavtalskostnader	-254 623	-245 720
	Övriga driftkostnader	-175 379	-171 129
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 844 341	-4 150 238

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	-3 215	-21 592
	Administrationskostnader	-106 237	-89 498
	Extern revision	-15 000	-14 375
	Medlemsavgifter	-53 200	-53 200
	Föreningsverksamhet	-12 751	-10 672
	Övriga förvaltningskostnader	-18 855	-3 933
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-209 259	-193 269
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-135 420	-95 990
	Revisionsarvode	-6 600	-6 500
	Övriga arvoden	-401 964	-476 774
	Löner och övriga ersättningar	-440	0
	Sociala avgifter	-247 392	-279 165
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-791 816	-858 429
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	-1 158 075	-1 158 072
	Avskrivning på markanläggning	-59 796	-59 796
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 217 871	-1 217 868
Not 8	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	-832 168	-447 032
	Övriga räntekostnader	-2 279	-660
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-834 447	-447 692

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 917 071	65 917 071
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 792 000	3 792 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 195 850	1 195 850
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	70 904 921	70 904 921
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 951 730	-22 733 862
	Årets avskrivningar	-1 217 871	-1 217 868
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-25 169 601	-23 951 730
	Utgående redovisat värde	45 735 320	46 953 191
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	102 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 256 000	1 256 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 849 000	1 849 000
	Summa	133 105 000	133 105 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	62 374 000	62 374 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	62 374 000	62 374 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investering (påbörjad takrenovering)	3 548 429	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	3 548 429	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	17 304	26 379
	Summa Kundfordringar	17 304	26 379

Not 13	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Fordring hos koncernföretag

Fordring hos koncernföretag	2 108	4 621
<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	2 108	4 621

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 123 899	1 998 601
Övriga fordringar	76 828	55 097
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 200 727	2 053 698

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	19 754	24 050
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 623	143 280
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	202 377	167 330

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	7 400 000	7 400 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	7 400 000	7 400 000

Not 17	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>
Nordea	3,09%	2025-08-20	12 785 544	294 000
Nordea	3,12%	2025-08-21	12 785 544	294 000
Nordea	0,71%	2025-08-20	12 785 545	294 000
			38 356 633	882 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	38 356 633
Kortfristig del	38 356 633
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	882 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 528 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,31%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	3,09%	2025-08-20	12 785 544	294 000
	Nordea	3,12%	2025-08-21	12 785 544	294 000
	Nordea	0,71%	2025-08-20	12 785 545	294 000
				38 356 633	882 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			38 356 633	
	Kortfristig del			38 356 633	
Not 19	Skatteskulder	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder		76 908	90 801	
	<i>Summa Skatteskulder</i>		76 908	90 801	
Not 20	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld		70 132	45 619	
	Källskatt		0	74 900	
	Inre fond		1 095 950	1 024 667	
	Övriga kortfristiga skulder		24 263	6 819	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		1 190 346	1 152 005	
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		722 570	699 716	
	Upplupna räntekostnader		97 128	88 620	
	Övriga upplupna kostnader		12 000	12 000	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		831 698	800 336	

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 Heda i Linköping, org.nr. 716402-5996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Heda i Linköping 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 Heda i Linköping 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

NICLAS MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:01:57



KAMARAN ZANGANA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:45:14



AGNETA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:01:32



ERIC SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:01:00



ARON SCHILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:47:00



CHRISTOFFER JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:35:57



HENRIK RYLIDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 05:31:15



MARIA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 17:47:05



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 08:39:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARIA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 17:41:22



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 08:39:50



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.