



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Olsgården i Kumla

 Sparande 114 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 150 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 20 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 551 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
114 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 tillgänglig

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 150 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
6 %

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
20 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
551 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 brf Olsgården i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 716411-5599 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flinkagården 41-60	1980-01-01	
Flinkagården 61-82	1980-01-01	
Pettersgården 1-20	1980-01-01	
Pettersgården 21-40	1980-01-01	

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-01-01.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Grönyteskötsel har Maskinring Örebro Län ansvarat för. Föreningen har avtal med Tele2 gällande kabel-TV. Föreningen har 2019 genom Open Infra installerat fiberuttag i samtliga lägenheter.

Antal	Benämning	Total yta m ²
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 654
46	p-platser (arrenderade av Kumla kommun)	0
1	lägenheter (hyresrätt)	64
Totalt 126 objekt		7 718

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 16 st 3 rok, 37 st 4 rok, 13 st 5 rok.

Föreningen har 2 föreningsgårds lokaler, Pettersgården och Flinkagården som kan hyras av medlemmar för sammankomster med eller utan övernattnings samt användas av styrelsen vid behov. Till varje lägenhet hör ett garage. Föreningen har ytterligare 2 garage som används till förråd. Föreningen har tecknat ett arrendeavtal med kommunen gällande parkering för personbilar. Arrendetiden utgör tjugofem (25) år.

En ny parkering har iordningställt med 46 platser för föreningens medlemmar på marken som föreningen arrenderar av kommunen.

Den har tagits i bruk under första kvartalet 2017. Föreningen har även 4 gästparkeringsplatser. Under 2019 så har föreningen genom Klimat Klivet installerat

laddstolpar för elbilar/hybrider på totalt 11 parkeringar varav 1 är gästparkering och är även för publik elbilsaddning.

Lägenheten Flinkagatan 42, 2 rok 64 kvm ägs av bostadsrättsföreningen och hyrs ut.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Britt-Christin Wallner	Ordförande	2014-06-03
Lilian Strid	Ledamot	2015-06-11
Carina Larsson	Ledamot	2017-06-19
Mikael Sennerström	Ledamot	2020-06-25
Roger Pekkala	Ledamot	2009-05-19
Holger Moritz	Ledamot	2017-06-19
Erik Svensson	Ledamot	2017-06-19
Magnus Mikael Czerwinski	Suppleant	2022-05-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Christin Wallner, Roger Pekkala, Erik Svensson samt Holger Moritz.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt-Christin Wallner, Carina Larsson, Roger Pekkala och Erik Svensson.

Revisorer har varit: Per Persson med Margita Arkelöv som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ann-Sofi Rönnerberg (sammankallande) och Roy Arnesen, valda vid föreningsstämman.

Fullmäktige till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Britt-Christin Wallner utsågs till fullmäktigeombud med Carina Larsson som ersättare till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd har varit: Björn Wallner.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28 i Kumlabyskolans matsal. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut två av två att antaga HSBs nya normalstadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 319 140 kr. Under året har föreningen amorterat 796 068 kr.

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. Årets fonderingsbehov uppgår till 105 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-04.

Förrådsbyten i 7 bostäder, renovering av badrum i föreningens hyreslägenhet, asfaltering efter borttag av tujor på innergårdarna, asfaltering efter åtgärdade (fel fall) dagvattenbrunnar på innergårdarna. Byte av viss gårdsarmatur då nuvarande glödlampor utgått, byte av defekta köksfläktar samt igensättning av kajbon.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Byte värmeväxlare
2017	Anläggning bilparkering
2017	Byte garageportar
2017	Nya fönster
2018	Nya lägenhetsdörrar
2019	Installation fiberuttag
2019	Elbilsladdning
2021	Plåtskott runt alla garageportar
2021	Borttagning garagevingar
2021	Byte av samtliga stuprör
2022	Byte av samtliga takfläktar
2022	OVK med rengöring av alla v-rör
2022	Nya friskluftsintag i alla lgh
2022	Asfaltering parkering
2023	Installation av 1 offentlig elbilsladdare

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

Plåtsko limträbalkar, besiktning av yttertrappor och balkonger. Radiatorbyten och köksfläktsbyten vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet

Nytt från HSB. Brevet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Del av styrelsen har deltagit på Bostadsrättsjuridik som HSB Mälardalarna höll i. Ordförande har deltagit på ägarträff i Örebro samt Verksamhetsfräffar.

Medlemmarna har erhållit aktuell information i form av ett informationsblad från styrelsen 4 gånger löpande under året. Specifika informationsblad har under året getts ut från Vicevärden gällande drift och underhåll i fastigheten. Dessutom har föreningen uppdaterat sidor i vår medlemspärm med ordning och trivselregler. Styrelsen har även anordnat medlemsmöten med nya medlemmar när de är godkända innan inflyttning sker. Föreningens årliga vårstädning och höststädning med korv och fika samt föreningsstämma har som vanligt anordnats av föreningen.

Föreningen planerar inför sitt 40-års jubileum under 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	114	129	150	203	205
Skuldsättning, kr/kvm	3 150	3 253	3 349	3 443	3 536
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 176	3 280	3 377	3 472	3 566
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	20	21	21	17	15
Årsavgifter, kr/kvm	551	533	533	533	516
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	554	533	531	528	514
Nettoomsättning, tkr	4 270	4 097	4 098	4 074	3 969
Resultat efter finansiella poster, tkr	-362	-18	-891	288	672
Soliditet, %	15	16	15	17	16

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). I energikostnad ingår inte värme och vatten för bostäderna.

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 höga underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 277 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 114 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,4% inför 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	1 109 291	0	0	1 109 291
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	178 980	0	0	178 980
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 728 005	0	-292 903	1 435 102
S:a bundet eget kapital, kr	3 016 276	0	-292 903	2 723 373
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 921 938	-17 767	292 903	2 197 075
Årets resultat, kr	-17 767	17 767	-362 188	-362 188
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 904 171	0	-69 285	1 834 887
S:a eget kapital, kr	4 920 447	0	-362 188	4 558 260

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 105 000 kr samt ianspråktagande skett med 397 903 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	1 904 172
Årets resultat, kr	-362 188
Reservation till underhållsfond, kr	-105 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	397 903
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 834 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 834 887

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	4 270 351	4 092 316
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 800	22 908
Summa Rörelseintäkter		4 274 151	4 115 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 675 992	-2 345 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 764	-90 381
Personalkostnader	Not 6	-476 416	-442 010
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-844 254	-804 224
Summa Rörelsekostnader		-4 092 426	-3 682 154
Rörelseresultat		181 725	433 070
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	45 380	48 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-589 294	-499 030
Summa Finansiella poster		-543 914	-450 837
Resultat efter finansiella poster		-362 188	-17 767
Resultat före skatt		-362 188	-17 767
Årets resultat		-362 188	-17 767



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	27 999 306	28 764 360
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	396 000	475 200
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 395 306	29 239 560

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

28 395 806 29 240 060

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		254	123
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 482 203	1 754 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		249 807	241 059
Summa Kortfristiga fordringar		1 732 264	1 995 504

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	30 488	7 492
Summa Kassa och bank		30 488	7 492

Summa Omsättningstillgångar

1 762 752 2 002 996

Summa Tillgångar

30 158 559 31 243 056



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 288 271	1 288 271
Fond för yttre underhåll	1 435 102	1 728 005
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 723 373	3 016 276
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 197 075	1 921 938
Årets resultat	-362 188	-17 767
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 834 886	1 904 172
Summa Eget kapital	4 558 259	4 920 448
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 14 873 853	20 502 462
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	14 873 853	20 502 462
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 445 287	4 612 746
Leverantörsskulder	57 884	69 689
Skatteskulder	108 083	31 540
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 692 495	654 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 422 698	451 781
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	10 726 447	5 820 146
Summa Skulder	25 600 300	26 322 608
Summa Eget kapital och skulder	30 158 559	31 243 056

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	181 725	433 070
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	844 254	804 224
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	844 254	804 224
Erhållen ränta	45 380	48 193
Erlagd ränta	-603 873	-475 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	467 486	809 643
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-37 012	33 494
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	88 338	-117 287
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	51 326	-83 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten	518 812	725 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-796 068	-736 762
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-796 068	-736 762
Årets kassaflöde	-277 256	-10 912
Likvida medel vid årets början	1 695 246	1 706 158
Likvida medel vid årets slut	1 417 990	1 695 246



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.

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:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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	20 549 763 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	4 220 388	4 077 696
	Hyror bostäder	48 054	45 924
	Hyror garage och parkeringsplatser	76 000	68 700
	Hyror förbrukningsbaserad	24 366	0
	Hyror informationsöverföring	984	984
	Övriga primära intäkter	34 519	22 122
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 404 311	4 215 426
	Hyresbortfall	-42 550	-31 700
	Avsatt till inre fond	-91 410	-91 410
	<i>Summa</i>	-133 960	-123 110
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 270 351	4 092 316
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 800	22 908
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 800	22 908
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-201 572	-217 415
	Snö och halk-bekämpning	-146 751	-125 456
	Reparationer	-418 523	-429 851
	Planerat underhåll	-397 903	-212 127
	Försäkringsskador	0	-12 434
	El	-124 537	-130 522
	Uppvärmning	-28 375	-26 307
	Vatten	-4 429	-3 343
	Sophämtning	-133 054	-115 112
	Fastighetsförsäkring	-218 564	-200 517
	Kabel-TV och bredband	-89 979	-89 900
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-762 000	-628 700
	Förvaltningsavtalskostnader	-148 983	-152 553
	Övriga driftkostnader	-1 322	-1 302
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 675 992	-2 345 539

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	-7 577	-24 715
	Administrationskostnader	-26 365	-18 666
	Extern revision	-15 525	-11 600
	Medlemsavgifter	-28 250	-28 250
	Föreningsverksamhet	-15 413	-1 852
	Övriga förvaltningskostnader	-2 634	-5 297
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-95 764	-90 381
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-206 365	-202 409
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-191 200	-128 950
	Löner och övriga ersättningar	0	-20 815
	Sociala avgifter	-67 916	-60 664
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	-2 935	-20 973
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-476 416	-442 010
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	-688 846	-648 816
	Avskrivning på markanläggning	-76 208	-76 208
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-79 200	-79 200
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-844 254	-804 224
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	43 550	47 266
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 830	927
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 380	48 193

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	-588 349	-498 130
	Övriga räntekostnader	-945	-900
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-589 294	-499 030
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 386 905	39 386 905
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 888 000	1 888 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 419 484	1 419 484
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	42 694 389	42 694 389
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 930 029	-13 205 005
	Årets avskrivningar	-765 054	-725 024
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 695 083	-13 930 029
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 999 306	28 764 360
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 991 000	68 204 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 524 000	23 480 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	104 515 000	91 684 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 594 100	29 594 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 594 100	29 594 100
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	968 512	968 512
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	968 512	968 512
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-493 312	-414 112
	Årets avskrivningar	-79 200	-79 200
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-572 512	-493 312
	<i>Utgående redovisat värde</i>	396 000	475 200

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 387 502

1 687 754

Övriga fordringar

94 701

66 568

Summa Övriga fordringar

1 482 203

1 754 322

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 2

30 488

7 492

Summa Kassa och bank

30 488

7 492

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,93%	2027-02-25	5 237 331	68 000
Swedbank	3,91%	2025-06-28	3 816 691	200 000
Swedbank	1,29%	2026-12-22	6 840 000	160 000
Swedbank	1,18%	2026-06-17	3 224 522	200 000
Swedbank	4,54%	2025-04-25	5 200 596	128 175
			24 319 140	756 175

Långfristig del

14 873 853

Nästa års amortering av långfristig skuld

428 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 017 287

Kortfristig del

9 445 287

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

756 175

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 024 700

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,52%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

135 080

83 487

Inre fond

551 685

562 341

Övriga kortfristiga skulder

5 730

8 562

Summa Övriga skulder

692 495

654 390

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	341 056	325 599
	Upplupna räntekostnader	47 260	61 839
	Övriga upplupna kostnader	34 382	64 343
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	422 698	451 781

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 Olsgården i Kumla, org.nr. 716411-5599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Olsgården i Kumla för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Olsgården i Kumla 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BRITT-CHRISTIN WALLNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:02:10



HOLGER MORITZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 20:46:12



ERIK SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 12:38:43



MIKAEL SENNERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 17:24:44



CARINA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:33:47



LILIAN STRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:48:24



ROGER PEKKALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 17:34:54



PER PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 16:29:02



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:50:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PER PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 16:41:18



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:53:37



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.