



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Lisjön i Västerås

Sparande 219 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 3 815 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	Energikostnad 223 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 829 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
219 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 815 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
5 %

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
223 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
829 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 Lisjön i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3443 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Oxenstierna 1 i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oxenstierna 1	1972-01-01	1972 och 1973

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
159	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 909
87	p-platser (varav 10 laddplatser samt 15 besöksplatser)	0
66	garageplatser (varav 5 MC-platser)	743
3	lokaler	49
Totalt 315 objekt		11 701

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 74 st 2 rok, 48 st 3 rok, 22 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Yvonne Lindholm	Ordförande
Sören Forsström	Vice ordförande
Aigul Lindfors	Sekreterare
Jan Johansson	Ledamot
Kjell Fredriksson	Ledamot
Maria Andersson	HSB-Ledamot
Vida Kostelac	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Lindholm och Vida Kostelac.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sören Forsström och Yvonne Lindholm.

Revisorer har varit: Irene Ogemar vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning under året har varit styrelsen.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit Yvonne Lindholm.

Förvaltare i HSB har varit Anna-Karin Hedström.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-06.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
2016	Säkerhetsentré, entrédörrar, passagesystem
2016	Fjärrvärmeväxlare
2016	Passagesystem
2017	Hissbyte
2017	Takfläktar
2017	Termostatbyte
2017	Asfaltering
2018	Säkerhetsdörrar
2019	Tak
2023	Dagvatten
2024	Installation av 12 st laddstolpar

Underhåll under året:

Under året har föreningen genomfört flera underhåll. Det har genomförts en efterkontroll på (OVK) samt legionellprovtagning. Reparation av den stående stammen har genomförts under året. En besiktning av garagen har genomförts för att säkerställa att dessa utrymmen är i gott skick. För att möta den ökade efterfrågan på elbilsladdning har 12 nya laddstolpar installerats på fastigheten. Sopprummet har renoverats och upprustats för att skapa en mer funktionell och trevlig miljö. Föreningen har också uppdaterat sina routrar och installerat ett nytt system för individuell mätning och debitering (IMD), vilket ger bättre kontroll och möjligheter att optimera energiförlingen. Installation har skett av kameror i miljöboden och källaren, samt installation av nya telefonsystem i hissarna för att säkerställa bättre funktion och kommunikation vid eventuell driftstopp eller nödsituationer. Dessutom har gamla brandvarnare och brandsläckare bytts ut för att hålla högsta standard för brandförebyggande åtgärder. Vidare har nya spanjoletter monterats samt nya dörrstängare installerats på samtliga källardörrar. Sammanfattningsvis har föreningen under året genomfört ett antal viktiga förbättringar som bidrar till en mer hållbar, säker och funktionell boendemiljö för våra medlemmar.

Föreningen planerat följande större underhåll under dem närmaste åren:

- Stambyte
- Renovering av garage

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 633 750 kr. Föreningen har under året amorterat 1 007 320 kr. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god, men att det kommer att vara nödvändigt att höja avgifterna vid behov för att anpassa sig till de ökade drift- och räntekostnaderna samt för att säkerställa en långsiktig stabilitet i föreningens ekonomi.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 206 och under året har det tillkommit 18 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 211.

Medlemmarna har under året fått löpande information kring händelser som rör föreningen, bland annat underhåll och höjning

av avgifterna.

Styrelsen har under året deltagit i ordförande träffen samt informationsmöte med Telenor.

Föreningen har en egen hemsida: <http://www.hsb.se/malardalen/brf/lisjon>

Föreningen har en egen epostadress: adolfzethelius@gmail.com

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	219	246	155	175	152
Skuldsättning, kr/kvm	3 815	3 917	4 262	4 069	4 155
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 091	4 184	4 276	3 807	4 168
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	223	235	245	210	215
Årsavgifter, kr/kvm	829	833	678	658	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	93	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	833	824	777	750	743
Nettoomsättning, tkr	9 557	9 589	8 503	8 205	8 100
Resultat efter finansiella poster, tkr	874	1 184	734	1 023	401
Soliditet, %	24	23	21	21	19

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.

I årsavgiften ingår fjärrvärme, vatten, tv och bredband.

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	345 100	0	0	345 100
Underhållsfond, kr	3 796 747	0	-137 832	3 658 915
S:a bundet eget kapital, kr	4 141 847	0	-137 832	4 004 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 801 429	1 184 959	137 832	10 124 220
Årets resultat, kr	1 184 959	-1 184 959	874 268	874 268
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 986 388	0	1 012 100	10 998 488
S:a eget kapital, kr	14 128 235	0	874 268	15 002 503

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 521 000 kr samt ianspråktagande skett med 658 832 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 986 388
Årets resultat, kr	874 268
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 860 656

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-521 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	658 832
Balanseras i ny räkning, kr	10 998 488

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 557 478	9 561 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 844	276 734
Summa Rörelseintäkter		9 746 322	9 838 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 510 642	-6 699 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 443	-130 617
Personalkostnader	Not 6	-145 382	-121 445
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 030 614	-1 021 521
Summa Rörelsekostnader		-7 981 082	-7 972 599
Rörelseresultat		1 765 240	1 865 858
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	96 922	97 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-987 895	-778 001
Summa Finansiella poster		-890 973	-680 899
Resultat efter finansiella poster		874 268	1 184 959
Resultat före skatt		874 268	1 184 959
Årets resultat		874 268	1 184 959



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	55 885 620	56 794 984
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	20 532	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		55 906 152	56 794 984
Summa Anläggningstillgångar		55 906 152	56 794 984

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		98 123	6 584
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 821 022	4 392 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		516 248	624 082
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 435 393	5 023 293
Summa Omsättningstillgångar		5 435 393	5 023 293
Summa Tillgångar		61 341 545	61 818 278

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	345 100	345 100
Fond för yttre underhåll	3 658 915	3 796 747
Summa Bundet eget kapital	4 004 015	4 141 847

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 124 220	8 801 429
Årets resultat	874 268	1 184 959
Summa Fritt eget kapital	10 998 488	9 986 388

Summa Eget kapital	15 002 503	14 128 235
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	33 413 080	44 633 750
Summa Långfristiga skulder		33 413 080	44 633 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 220 670	1 007 320
Leverantörsskulder		356 000	399 908
Skatteskulder		27 881	35 791
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	88 758	105 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 232 654	1 507 599
Summa Kortfristiga skulder		12 925 963	3 056 293

Summa Skulder		46 339 043	47 690 043
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		61 341 545	61 818 278
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 765 240	1 865 858
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 030 614	1 021 521
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 030 614	1 021 521
Erhållen ränta	96 922	97 102
Erlagd ränta	-988 795	-747 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 903 982	2 237 135
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	454 516	-432 962
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-342 780	-565 063
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	111 735	-998 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 015 717	1 239 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-141 782	-2 558 324
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-141 782	-2 558 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 007 320	-1 007 320
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 007 320	-1 007 320
Årets kassaflöde	866 616	-2 326 534
Likvida medel vid årets början	3 787 412	6 113 947
Likvida medel vid årets slut	4 654 028	3 787 412



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 justerat från 2024 vilket medför 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 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 2 723 533 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	8 374 662	8 126 751
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	433 622	718 762
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	238 500	238 500
	Hyror lokaler	37 819	35 708
	Hyror garage och parkeringsplatser	444 924	409 420
	Hyror övrigt	9 080	0
	Övriga primära intäkter	35 074	43 102
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 573 681	9 572 243
	Hyresbortfall	-16 203	-10 520
	<i>Summa</i>	-16 203	-10 520
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 557 478	9 561 723
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	188 844	276 734
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	188 844	276 734
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-783 960	-782 251
	Snö och halk-bekämpning	-118 018	-31 878
	Reparationer	-375 423	-326 842
	Planerat underhåll	-658 832	-658 955
	Försäkringsskador	-159 342	-365 980
	El	-658 562	-1 003 722
	Uppvärmning	-1 565 591	-1 431 715
	Vatten	-386 578	-369 576
	Sophämtning	-252 135	-276 660
	Fastighetsförsäkring	-190 427	-158 689
	Kabel-TV och bredband	-399 598	-379 047
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-281 440	-274 921
	Förvaltningsavtalskostnader	-660 403	-614 639
	Övriga driftkostnader	-20 332	-24 142
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 510 642	-6 699 016

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	-2 849	-3 655
	Administrationskostnader	-171 819	-59 227
	Extern revision	-21 225	-17 700
	Medlemsavgifter	-47 750	-47 750
	Föreningsverksamhet	-6 071	0
	Övriga förvaltningskostnader	-44 730	-2 285
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-294 443	-130 617
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-109 440	-89 688
	Revisionsarvode	-8 800	-8 500
	Övriga arvoden	-6 600	-3 000
	Sociala avgifter	-20 327	-17 290
	Övriga personalkostnader	-215	-2 967
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-145 382	-121 445
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	-1 021 521	-1 021 521
	Avskrivning på markanläggning	-9 094	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 030 614	-1 021 521
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	93 026	89 400
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 896	7 702
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	96 922	97 102
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	-986 403	-778 001
	Övriga räntekostnader	-1 492	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-987 895	-778 001

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 169 315	42 944 991
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 378 555	26 378 555
	Årets investeringar	121 250	3 224 324
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 669 120	72 547 870
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 752 886	-14 731 365
	Årets avskrivningar	-1 030 614	-1 021 521
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 783 500	-15 752 886
	<i>Utgående redovisat värde</i>	55 885 620	56 794 984
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	965 000	965 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 262 000	1 262 000
	<i>Summa</i>	89 227 000	89 227 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 394 000	47 394 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	47 394 000	47 394 000
	Årets investering avser installation av laddstolpar.		
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	666 000
	Årets investeringar	20 532	2 558 324
	Omklassificering	0	-3 224 324
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	20 532	0
	Under Augusti 2024 har föreningen haft uppstart gällande planering för framtida relining/stambyte.		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 654 028	3 787 412
	Övriga fordringar	166 994	605 215
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 821 022	4 392 628

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,44%	2027-03-30	3 000 000	40 000
Stadshypotek AB	1,18%	2026-12-01	11 750 000	250 000
Stadshypotek AB	1,34%	2026-10-30	5 400 000	200 000
Stadshypotek AB	0,88%	2025-12-30	3 406 250	125 000
Stadshypotek AB	0,86%	2025-03-01	3 517 920	40 320
Stadshypotek AB	2,63%	2027-04-30	2 313 080	60 000
Stadshypotek AB	3,78%	2025-12-01	3 496 500	42 000
Stadshypotek AB	3,73%	2028-12-01	11 750 000	250 000
			44 633 750	1 007 320

Långfristig del	33 413 080
Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 420 670
Kortfristig del	11 220 670
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 007 320
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 029 280
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,19%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Inre fond	44 613	46 291
Övriga kortfristiga skulder	44 145	59 384
<i>Summa Övriga skulder</i>	88 758	105 675

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	783 621	839 254
Upplupna räntekostnader	105 540	106 440
Övriga upplupna kostnader	343 493	561 905
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 232 654	1 507 599

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att rapportera efter räkenskapsårets slut.

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 Lisjön i Västerås, org.nr. 778000-3443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lisjön i Västerås för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Västerås

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Irene Ogemar
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

YVONNE LINDHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:05:42



AIGUL LINDFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 22:53:16



MARIA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:35:11



SÖREN FORSSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:05:07



KJELL FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:21:57



JAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:16:56



IRENE OGEMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:35:31



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:04:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

IRENE OGEMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:34:19



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:04:23



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.