



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kullan i Rättvik

Sparande 117 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 4 038 kr/kvm
Räntekänslighet 7 %	Energikostnad 166 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 865 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
117 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

Är ej tillgänglig

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 038 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
7 %

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
166 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
865 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 Kullan i Rättvik med säte i Rättvik org.nr. 716456-8748 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Rättvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Garvaren 16	1990-01-01	1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	128
5	förråd	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 674
56	p-platser	0
95	garageplatser	1 985
Totalt 218 objekt		6 787

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 24 st 2 rok, 25 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Camilla Ollas	Ordförande
Kjell Djäken	Ledamot
Bengt Sandelin	Ledamot
Eva-Britt Ambell	Ledamot
Jonny Bengts	Ledamot
Anna-Lena Andersson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Ollas, Bengt Sandelin och Kjell Djäken. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av, Kjell Djäken, Bengt Sandelin, Jonny Bengts och Camilla Ollas. Revisorer har varit: Björ Nils Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Valberedning har varit: Lennart Sörnäs (sammankallande), Elna Holm Sörnäs, Scott Hill, Olle Gudmundsson, Lisbet Olsson, Arne Maathz vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 25 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +7% 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. Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har löpande genomförts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Energioptimeringsprojekt.
2018	Utebelysning bytt till LED-lampor.
2019	Betongväggar garage, målning vindskivor, taknock. Målning Entrétag. Rengöring plåttak. Borttagning allé Knihs gatan. Plantering nya träd/buskar.
2020	OVK. Plantering av allé. Statuskontroller. Omförhandling av elavtal.
2021	Högtrycksspolning 60 lgh, nya förråd i soprum 2, aggregatbyte i samlingslokalen, En Frisersalong och Solkullan. Byte brandfläkt och byte ventilationsfläkt till garage. Ny trädgård och borttagande av lekpark.
2022	Utbyte av underhållscentral, porttelefon.
2023	Bytt ut dörröppnare entréportar Knihs gatan 5A och 5B
2024	Byte av styrsystem till hiss, Nytt avtal med Telia. Uppdatering av bredbandsutrustning samt nät, Målning carportar, soprum, cykelförråd, burspråk samt utbyte dålig fasad gavlar på carportarna, utbyte hiss Torggatan 9A, utbyte timer i tvättstugan, förbättring av växlighet trädgård som nedtagning av träd och nyplantering av träd, rengöring stuprör och dagvattenbrunnar, halkskydd uppsatt på ramp Knihs gatan.



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

Hissbyte Knihsgratan 7A
Taktvätt Torggatan
Fördjupad besiktning av läckande garagetak
Ytskiktsrenovering av mark ovanför garage.
Nya hyresavtal upprättas för garage- och carportplatser
Omförhandling hyresavtal hyresgäst lokal
Renovering av fasader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	117	144	201	203	204
Skuldsättning, kr/kvm	4 038	3 879	3 947	4 100	4 264
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 863	5 632	5 731	5 954	6 192
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	166	151	123	130	122
Årsavgifter, kr/kvm	865	825	779	781	790
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	85	87	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	679	665	616	610	618
Nettoomsättning, tkr	4 609	4 513	4 183	4 140	4 195
Resultat efter finansiella poster, tkr	-667	-78	293	104	357
Soliditet, %	30	32	32	30	29

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst byte av hiss, samt höjda driftkostnader. Föreningens ekonomi kommer fortsatt vara ansträngd på grund av investering och underhållsåtgärder de närmaste åren. Det är ytskiktsrenovering ovanför garage, fler hissbyten, målning av fasader med puts gör att föreningen har behov att låna pengar de kommande åren för att klara ovanstående.

Det finns behov att höja årsavgiften för att klara av kostnadsökningar framåt.

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	4 675 995	0	0	4 675 995
Underhållsfond, kr	3 877 708	0	-372 046	3 505 662
S:a bundet eget kapital, kr	8 553 703	0	-372 046	8 181 657
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 223 293	-78 248	372 046	4 517 091
Årets resultat, kr	-78 248	78 248	-666 511	-666 511
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 145 045	0	-294 465	3 850 580
S:a eget kapital, kr	12 698 748	0	-666 511	12 032 237

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 168 000 kr samt ianspråktagande skett med 540 046 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	4 145 045
Årets resultat, kr	-666 511
Reservation till underhållsfond, kr	-168 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	540 046
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 850 580

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 850 580

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	4 598 810	4 380 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 772	132 273
Summa Rörelseintäkter		4 608 582	4 512 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 449 281	-2 653 646
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 068	-249 940
Personalkostnader	Not 6	-119 130	-146 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-918 984	-906 320
Summa Rörelsekostnader		-4 597 463	-3 956 684
Rörelseresultat		11 119	556 060
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 933	24 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-715 563	-658 408
Summa Finansiella poster		-677 630	-634 307
Resultat efter finansiella poster		-666 511	-78 248
Resultat före skatt		-666 511	-78 248
Årets resultat		-666 511	-78 248



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	37 621 152	38 211 886
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	357 494	203 219
Summa Materiella anläggningstillgångar		37 978 646	38 415 105

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

37 979 146 38 415 605

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 893	11 332
Aktuell skattefordran		15 124	17 584
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 086 201	1 424 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153 461	160 969
Summa Kortfristiga fordringar		2 256 679	1 614 141

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	37 135	34 597
Summa Kassa och bank		37 135	34 597

Summa Omsättningstillgångar

2 293 813 1 648 739

Summa Tillgångar

40 272 960 40 064 344



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 675 995	4 675 995
Fond för yttre underhåll	3 505 662	3 877 708
Summa Bundet eget kapital	8 181 657	8 553 703

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 517 091	4 223 293
Årets resultat	-666 511	-78 248
Summa Fritt eget kapital	3 850 580	4 145 045

Summa Eget kapital	12 032 237	12 698 748
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 749 276	7 093 951
Summa Långfristiga skulder		15 749 276	7 093 951

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 654 494	19 229 607
Leverantörsskulder		72 131	283 355
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	119 407	164 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	645 415	593 781
Summa Kortfristiga skulder		12 491 447	20 271 645

Summa Skulder		28 240 723	27 365 596
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		40 272 960	40 064 344
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 119	556 060
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	918 984	906 320
Utrangering av nedskrivning	-1 011 219	-47 476
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	-92 235	858 844
Erhållen ränta	37 933	24 101
Erlagd ränta	-751 446	-631 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-794 629	807 064
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	191 305	-267 410
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-169 202	180 240
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	22 103	-87 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-772 526	719 894
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	528 694	-346 611
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	528 694	-346 611
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 080 212	-465 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 080 212	-465 000
Årets kassaflöde	836 380	-91 717
Likvida medel vid årets början	1 163 771	1 255 489
Likvida medel vid årets slut	2 000 152	1 163 771



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Resultat- och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket 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:

15-140 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

28 882 103 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	3 848 232	3 664 932
	EI IMD	192 695	191 730
	Hyror lokaler	44 242	63 372
	Hyror garage och parkeringsplatser	486 300	454 085
	Hyror förråd	12 000	0
	Övriga primära intäkter	15 341	6 352
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 598 810	4 380 471
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 598 810	4 380 471
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	95 977
	Övriga intäkter	9 772	36 296
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 772	132 273
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-670 131	-645 281
	Snö och halk-bekämpning	-49 091	-19 738
	Reparationer	-336 979	-179 294
	Planerat underhåll	-540 046	-147 889
	Försäkringsskador	-35 400	0
	EI	-312 318	-357 942
	Uppvärmning	-517 550	-436 005
	Vatten	-297 685	-229 043
	Sophämtning	-176 678	-161 695
	Fastighetsförsäkring	-76 061	-67 974
	Kabel-TV och bredband	-139 470	-161 310
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-102 180	-99 720
	Förvaltningsavtalskostnader	-133 930	-147 755
	Kostnadsför ej reglerad vattenskada Knihsgratan 7B	-57 300	0
	Övriga driftkostnader	-4 462	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 449 281	-2 653 646

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 650
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 927	-5 220
	Administrationskostnader	-44 649	-37 894
	Extern revision	-19 194	-11 442
	Konsultkostnader	-10 000	0
	Medlemsavgifter	-23 000	-23 000
	Föreningsverksamhet	-5 528	-432
	Övriga förvaltningskostnader	-1 771	-170 302
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-110 068	-249 940
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-89 950	-107 535
	Övriga arvoden	-2 400	-3 201
	Löner och övriga ersättningar	-1 372	0
	Sociala avgifter	-17 893	-22 094
	Övriga personalkostnader	-7 514	-13 948
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-119 130	-146 778
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	-918 984	-906 320
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-918 984	-906 320
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	34 120	20 787
	Skattefria ränteintäkter	3 776	3 292
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	37	22
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	37 933	24 101
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	-715 293	-658 228
	Övriga räntekostnader	-270	-180
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-715 563	-658 408

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 331 757	75 031 420
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 836 000	1 836 000
	Årets investeringar	328 250	300 337
	Årets utrangeringar hissar	-2 148 794	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	75 347 213	77 167 757
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 308 095	-17 354 299
	Årets avskrivningar	-918 984	-906 320
	Återförda nedskrivningar hissar	-1 011 219	-47 476
	Årets utrangering hissar	2 148 794	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 089 504	-18 308 095
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-20 647 776	-20 695 252
	Återförda nedskrivningar	1 011 219	47 476
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-19 636 557	-20 647 776
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 621 152	38 211 886
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	278 000	278 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	160 000	160 000
	<i>Summa</i>	33 638 000	33 638 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 082 400	61 082 400
	Varav i eget förvar	-22 511 000	-22 511 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 571 400	38 571 400
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	203 219	109 469
	Årets investeringar	154 275	93 750
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	357 494	203 219
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	En andel i HSB MälarDalarna Ek. förening	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 963 017

1 129 174

Övriga fordringar

123 184

295 082

Summa Övriga fordringar

2 086 201

1 424 256

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank konto

37 135

34 597

Summa Kassa och bank

37 135

34 597

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv. datum

Belopp

Nästa års
amortering

Leksands Sparbank

2,85%

2027-10-30

9 512 397

698 544

Leksands Sparbank

4,12%

2025-09-30

10 797 422

99 624

Swedbank

1,21%

2026-08-25

7 093 951

158 528

27 403 770

956 696

Långfristig del

15 749 276

Nästa års amortering av långfristig skuld

857 072

Lån som ska konverteras inom ett år

10 797 422

Kortfristig del

11 654 494

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

956 696

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 826 784

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,93%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Arbetsgivaravgifter

17 892

22 400

Momsskuld

0

19 058

Källskatt

27 585

34 113

Inre fond

62 223

62 223

Övriga kortfristiga skulder

11 707

27 108

Summa Övriga skulder

119 407

164 902

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	411 426	381 479
	Upplupna räntekostnader	56 547	92 430
	Övriga upplupna kostnader	177 442	119 872
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	645 415	593 781

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 Kullan i Rättvik, org.nr. 716456-8748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullan i Rättvik 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.
- 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.
- 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.

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 Kullan i Rättvik 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.

Rättvik

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björ Nils Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kullan i Rättvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA OLLAS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:54:58



ANNA-LENA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 13:10:46



BENGT SANDELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:49:49



JONNY BENGTS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 12:35:54



KJELL DJÄKEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:52:39



EVA-BRITT AMBELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 12:37:52



BJÖR NILS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:30:29



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:18:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kullan i Rättvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖR NILS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:34:23



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:19:52



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.