



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Kalkällan i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kalkällan i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-1959 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalkällan 11	1966-01-01	1966
Kalkällan 12	1966-01-01	1967
Kalkällan Nr 5	1966-01-01	1966
Kalkällan Nr 6	1966-01-01	1967
Kalkällan Nr 7	1966-01-01	1967
Kalkällan Nr 8	1966-01-01	1968

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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 m²
277	garageplatser	4 432
228	p-platser	0
82	förråd	792
424	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	34 018
5	lägenheter (hyresrätt)	327

Totalt 1 016 objekt **39 569**

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 84 st 2 rok, 224 st 3 rok och 72 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Angelica Borg	Ordförande	2023-06-09	
Jan Anders Perdal	Ledamot	2022-05-17	2024-10-10
Svein Stenhaug	Ledamot	2023-06-09	
Kjell-Åke Sommeryd	Ledamot	2024-04-17	
Jan Lundmark	Ledamot	2018-09-20	
Anneli Andersson	Ledamot	2023-06-09	2025-01-09
Ove Johansson	Ledamot	2021-05-23	2024-02-07
Sofia Johansson	Ledamot	2021-05-23	2024-04-17
Max Nilsson	Ledamot	2024-04-17	
Erik van den Boom	Ledamot	2024-04-17	
Jim Allansson	Suppleant	2024-04-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Angelica Borg, Erik van den Boom, Kjell-Åke Sommeryd, Svein Stenhaug, Max Nilsson och Jim Allansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Angelica Borg, Erik van den Boom och Kjell-Åke Sommeryd.

Revisorer har varit: Anders Berglund och Henrik Barestrand vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Under 2024 har ingen valberedning varit aktiv.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-16. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENS KAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes av HSB Norr i samband med statusbesiktningen januari - augusti 2024. Vid statusbesiktningen konstaterades en hög vattenförbrukning som till stor del berodde på läckande toalettstolar i lägenheterna, det konstaterades även att ventilationskanalerna behöver rengöras.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts: Stryöjning och trädfällning runt garage, statuskontroll av samtliga lägenheter i samband med den obligatoriska ventilationskontrollen, påbörjad renovering av den gemensamma bastun, byte av tio stycken motorvärmarsinsatsersom gått sönder, inköp av ny IT-utrustning till styrelsen i form av datorer och skrivare.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1980	Indragning fjärrvärme
1980	Fasadrenovering
1980	Uppbyggnad carport
1986	Inklädnad fönsterparti med aluminium
1998	Ombyggnad och inglasning av balkonger
1999	Uppbyggnad av tre nya sophus
2002	Ombyggnad undercentraler
2003	Ombyggnad badrum och stambyte
2004	Individuell mätning och debitering av el lägenheter
2007	Kameraövervakning
2009	Utbyggnad bilplatser
2009	Byte motorvärmare
2009	Renovering garage
2010	Markarbeten vägar och parkering
2010	Avlopps stammar källare delvis renoverade
2010	Individuell mätning och debitering av motorvärmare
2010	Asfaltering vägar och parkeringsplatser
2010	Installation fastighets boxar
2010	Utbyte 50 stycken källardörrar
2012	Fasadrenovering Hus B (målning)
2012	Utbyggnad carport 4
2012	Relining avlopps stammar källare Lingonstigen 7-10, 23, 25, 26, 28, 44, 46, 47, 49, 69, 71, 72 och 74
2012	Utbyggnad och asfaltering av 89 stycken parkeringsplatser med motorvärmare
2013	Fasadrenovering Hus A,P och R (målning)
2013	Relining avlopps stammar källare hus A, B, C och D
2014	Relining avlopps stammar källare hus C, D, P och N
2014	Byte av samtliga fönster
2014	Ombyggnad samtliga entréer utvändigt med nya entréportar
2014	Installation av porttelefon samtliga entréer
2014	Utbyte fasadbelysning
2014	Relining avlopps stammar källare hus N, O, P och R
2015	Utbyte trapphus belysning
2016	Underhåll i tvättstugorna och nya tvättmaskiner, torkskåp i vissa tvättstugor.
2016	Skärmtak på suterräng lägenheterna
2016	Nytt papptak halva området
2017	Nytt papptak andra halvan av området
2017	Byte av 1 undercentraler till fjärrvärmens (nr 1 av 4)

2018	Byte av samtliga lägenhetsdörrar
2018	Bokningssystem tvättstuga och bastu
2018	Byte av 1 undercentraler till fjärrvärmens (nr 2 av 4)
2018	Inbrottslarm vicevärds kontor
2018	Plattsättning
2018	Uppdatering el centraler
2018	Byte torkskåp och torktumlare
2020	Byte källarbelysning
2020	Renovering innergårdar
2020	Renovering grov tvättstuga, bastu och omklädningsrum
2020	Byte plåtbeslag garage
2021	Ladd stolpar
2022	Relining
2022	Ombyggnad övernattningsrum
2023	Dränering halva hus A & P
2023	Utbyte individuell mätning och debitering av el lägenheter
2024	Nytt passagesystem
2024	Ny kameraövervakning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2025	Motorvärmare med ladd möjligheter
2025	Renovering bastu
2025	Utbyte av samtliga belysnings stolpar inklusive kablage
2025	Utbyte av garage belysning
2025	Ombyggnad källarfönster, dörrar och källartak
2025	Dränering innergård hus A
2025	Dränering innergård hus B
2025	Dränering innergård hus P
2025	Dränering yttersida hus B
2025	Renovering garage

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 43 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 560 och under året har det tillkommit 59 och avgått 59 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 560.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	90	136	199	195	177
Skuldsättning, kr/kvm	365	373	439	597	677
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	424	434	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	189	178	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	629	588	551	551	551
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	583	551	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	23 088	21 746	21 795	21 844	21 741
Resultat efter finansiella poster, tkr	307	2 643	4 310	4 610	3 072
Soliditet, %	76	76	75	69	63

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 721 720	0	0	1 721 720
Upplåtelseavgifter, kr	5 552 480	0	0	5 552 480
Underhållsfond, kr	5 952 286	0	352 693	6 304 979
S:a bundet eget kapital, kr	13 226 486	0	352 693	13 579 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	46 724 409	2 643 101	-352 693	49 014 817
Årets resultat, kr	2 643 101	-2 643 101	306 673	306 673
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	49 367 510	0	-46 020	49 321 490
S:a eget kapital, kr	62 593 996	0	306 673	62 900 669

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 622 000 kr samt ianspråktagande skett med 269 307 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	49 367 511
Årets resultat, kr	306 673
Reservation till underhållsfond, kr	-622 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	269 307
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	49 321 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	49 321 491
------------------------------------	-------------------

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	23 087 845	21 745 654
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142	-6 422
Summa Rörelseintäkter		23 087 987	21 739 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 654 146	-15 745 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 365 189	-772 738
Personalkostnader	Not 6	-460 467	-442 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 159 050	-2 059 207
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-823 643	0
Summa Rörelsekostnader		-22 462 496	-19 020 631
Rörelseresultat		625 491	2 718 601
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	22 803	122 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-341 621	-197 765
Summa Finansiella poster		-318 818	-75 500
Resultat efter finansiella poster		306 673	2 643 101
Resultat före skatt		306 673	2 643 101
Årets resultat		306 673	2 643 101



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	65 417 994	66 283 123
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	51 565
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	234 500	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		65 652 494	66 334 688
Summa Anläggningstillgångar		65 652 494	66 334 688

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 543	2 573
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	16 168 307	9 764 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	883 262	1 394 821
Summa Kortfristiga fordringar		17 054 112	11 161 613

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	5 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	5 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		0	700
Summa Kassa och bank		0	700

Summa Omsättningstillgångar		17 054 112	16 162 313
-----------------------------	--	------------	------------

Summa Tillgångar		82 706 606	82 497 001
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 274 200	7 274 200
Fond för yttre underhåll	6 304 979	5 952 286
Summa Bundet eget kapital	13 579 179	13 226 486

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	49 014 817	46 724 409
Årets resultat	306 673	2 643 101
Summa Fritt eget kapital	49 321 490	49 367 511

Summa Eget kapital

62 900 669 62 593 997

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	14 444 955
Summa Långfristiga skulder		0	14 444 955

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 444 955	315 000
Leverantörsskulder		1 762 944	1 628 933
Skatteskulder		96 469	85 608
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	427 998	441 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 073 571	2 987 141
Summa Kortfristiga skulder		19 805 937	5 458 050

Summa Skulder

19 805 937 19 903 005

Summa Eget kapital och skulder

82 706 606 82 497 001



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	625 491	2 718 601
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 159 050	2 059 207
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 159 050	2 059 207
Erhållen ränta	84 581	60 487
Erlagd ränta	-362 346	-194 479
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 506 776	4 643 816
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	410 015	126 951
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	251 405	926 705
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	661 419	1 053 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 168 195	5 697 473
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 476 857	-5 363 388
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 476 857	-5 363 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 630 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-315 000	-315 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-315 000	1 315 000
Årets kassaflöde	1 376 339	1 649 084
Likvida medel vid årets början	14 733 189	13 084 105
Likvida medel vid årets slut	16 109 528	14 733 189



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.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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	8 255 tkr
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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning, där endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	20 061 480	18 738 140
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	686 812	710 822
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	642 000	641 513
	Hyror bostäder	300 876	300 876
	Hyror lokaler	16 968	16 968
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 147 259	1 141 979
	Hyror övrigt	139 006	113 201
	Övriga primära intäkter	133 679	85 760
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	23 128 080	21 749 259
	Hyresbortfall	-40 235	-3 605
	<i>Summa</i>	-40 235	-3 605
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 087 845	21 745 654

*I Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad så ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten samt värme. Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av el samt ett obligatoriskt tillägg för bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	142	-6 422
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	142	-6 422

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 680 646	-1 417 160
	Snö och halk-bekämpning	-1 710 587	-1 019 814
	Reparationer	-1 471 849	-801 051
	Planerat underhåll	-269 307	-697 982
	Försäkringsskador	-591 089	-250 293
	El	-1 577 037	-1 475 759
	Uppvärmning	-3 550 104	-3 370 132
	Vatten	-2 364 275	-2 205 872
	Sophämtning	-829 124	-874 454
	Fastighetsförsäkring	-492 855	-589 539
	Kabel-TV och bredband	-1 075 141	-1 046 905
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-830 550	-812 961
	Förvaltningsavtalskostnader	-990 513	-1 006 334
	Övriga driftkostnader	-221 069	-177 625
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 654 146	-15 745 883
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	-104 023	-117 276
	Administrationskostnader	-480 553	-366 820
	Extern revision	-34 388	-28 500
	Medlemsavgifter	-133 668	-133 668
	Föreningsverksamhet	-43 562	-3 490
	Övriga förvaltningskostnader	-568 995	-122 984
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 365 189	-772 738
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 000	-18 000
	Övriga arvoden	-344 200	-318 300
	Sociala avgifter	-107 267	-86 522
	Övriga personalkostnader	0	-19 981
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-460 467	-442 803

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 114 674	-2 009 212
	Avskrivning på markanläggning	-44 157	-44 157
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-220	-5 838
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 159 050	-2 059 207
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-823 643	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-823 643	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	20 000	118 827
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 803	3 438
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	22 803	122 265
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-339 323	-195 705
	Övriga räntekostnader	-2 298	-2 060
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-341 621	-197 765

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	106 129 898	100 757 010
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 036 740	1 036 740
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	883 137	883 137
	Årets investeringar	2 104 000	5 372 888
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 077 405	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	109 076 370	108 049 775
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 766 652	-39 713 283
	Årets avskrivningar	-2 158 831	-2 053 369
	Återförda avskrivningar	267 107	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-43 658 376	-41 766 652
	Utgående redovisat värde	65 417 994	66 283 123
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	284 000 000	284 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 728 000	4 728 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	120 000 000	120 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 400 000	8 400 000
	Summa	417 128 000	417 128 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 615 252	44 615 252
	Varav i eget förvar	-21 550 152	-21 550 152
	Ställda säkerheter	23 065 100	23 065 100
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	58 375	58 375
	Årets försäljning/utrangering	-58 375	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	0	58 375
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 810	-973
	Årets avskrivningar	-220	-5 838
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	7 030	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	0	-6 810
	Utgående redovisat värde	0	51 565

Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	9 500
Årets investeringar	234 500	0
Omklassificering till byggnad	0	-9 500
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	234 500	0

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	16 109 528	9 732 489
Övriga fordringar	58 779	31 730
<i>Summa Övriga fordringar</i>	16 168 307	9 764 219

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	61 778
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	883 262	1 333 043
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	883 262	1 394 821

Not 16	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>
Swedbank	3,58%	2025-12-22	7 110 000	180 000
SEB	1,09%	2025-01-28	7 334 955	135 000
			14 444 955	315 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 444 955
Kortfristig del	14 444 955
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	315 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 260 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,32%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	-11 883	-12 747
Inre fond	422 541	435 368
Övriga kortfristiga skulder	17 340	18 747
<i>Summa Övriga skulder</i>	427 998	441 368

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 912 997	1 866 947
	Upplupna räntekostnader	5 453	26 178
	Övriga upplupna kostnader	1 155 121	1 094 016
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 073 571	2 987 141

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 Kallkällan i Luleå, org.nr. 797000-1959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kallkällan i Luleå 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. Revisoremas 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 Kalkällan i Luleå 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 revisionssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Berglund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANGELICA BORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 18:24:44



MAX NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 19:53:29



ERIK VAN DEN BOOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:19:01



KJELL-ÅKE SOMMERYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:23:18



JAN LUNDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:13:14



SVEIN STENHAUG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 10:39:11



HENRIK BARESTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 20:44:57



ANDERS BERGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:21:58



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:54:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HENRIK BARESTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 20:43:39



ANDERS BERGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:23:05



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:03:53



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.