



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 56 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 156 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 234 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 680 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Boken i Lindesberg

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
56 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

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 156 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
2 %

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
234 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
680 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 Boken i Lindesberg med säte i ÖREBRO org.nr. 777100-1158 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-05-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lindesberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hagaberg 11:8	1968-01-01	1968

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 299
44	garageplatser	660
12	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	0
Totalt 174 objekt		7 959

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 54 st 2 rok, 36 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Utter	Ordförande	2022-06-11	
Nina Geschwind	Ledamot	2022-06-11	2024-06-13
Eva Andersson	Ledamot	2020-06-29	
Stig Tommy Andersson	Ledamot	2024-06-13	
Stig Tommy Andersson	Suppleant	2023-09-28	2024-06-13
Satu Päiväniemi	Ledamot	2024-06-13	
Joakim Saarenpää	Ledamot	2020-06-29	2024-02-12
Emelie Häggström	Ledamot	2022-06-11	
Sophia Karlsson	Ledamot	2024-06-13	
Ingela Frödén	Suppleant	2022-06-11	2024-06-13
Sirkku Eskola	Suppleant	2024-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Utter, Satu Päiväniemi samt Sirkku Eskola.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Utter och Emelie Häggström.

Revisorer har varit: Märta Irene Eriksson med Carl-Henrik Ling som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Vakant. Sköts av styrelsen internt.

Åke Utter utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Emelie Häggström som suppleant.

Hemmavicevärd har varit Åke Utter. Föreningen köper förvaltartjänst av HSB Mälardalarna. Simon Svedling har varit förvaltare under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-08 i föreningslokalen. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Föreningen höll extrastämma 2024-10-20 i föreningslokalen och behandlade frågan om nya normalstadgar. På extrastämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5,2%.

En förändring av årsavgiften med +6,6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-24.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god och anser att utvecklingen av månadsavgifterna de närmaste åren kommer att öka i takt med att fasta och planerade utgifter ökar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008-2010	Stamreovering
2015	Radgarage, 12 platser
2016	Dörrar
2017	Solceller
2020-2021	Fönsterbyte
2023	IMD el

Under året har följande underhåll utförts:

Installering/reovering av magnetifilter i undercentralen

Installering/reovering av värmexlare i undercentralen

Reovering av tvillingpump i undercentralen

Byte av optimerare för solpaneler

Ombyggnad av rabatterna utanför hus 25

Ombyggnad/takbyte på båda pergolas

Reovering av bastu och källare hus 25

Målning av linjer på båda parkeringarna

Byte av 2 st tvättmaskiner (hus 21 och hus 25)

Byte av 2 st centralfläktar (hus 21 och hus 19)

Borttagning och byte av fruktträd till lövträd (5 st)

Uppgradering av Telia. (från 10/10 till 500/500 bredband, inkl nya tv-boxar samt router)

Byte av belysning till LED i källarförråden samt garage

Nytt kylskåp till föreningslokalen samt ny frys till vävstugan

Underhåll pågår fortlöpande enligt plan samt vid behov.

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

Föreningen planerar eventuellt byte av takpapp på samtliga fastigheter samt omålning av fasaden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

Under året har det delats ut 12 st infoblad till medlemmarna samt ett extra infoblad gällande extrastämma och byte av Telia.

Styrelsen har under året haft 3 st extra möten gällande rabatten hus 25, budget och Telia, samt 4 st extra möten gällande IMD-priser.

Föreningen har en egen hemsida: www.bokenlindesberg.se

Föreningens e-postadress: bokenlindesberg@gmail.com

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.

Under året har föreningen anordnat 2 st utedagar med städ och grillat samt jultallrik vid två tillfällen. Föreningen bedriver även aktiviteter som bingo, bastu, vävstuga, biljard, 3 st gym och aktivitetslokaler.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	56	41	100	131	165
Skuldsättning, kr/kvm	1 156	1 181	1 206	1 353	1 381
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 260	1 288	1 315	1 476	1 506
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	234	223	178	175	161
Årsavgifter, kr/kvm	680	640	605	605	605
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	642	609	574	570	569
Nettoomsättning, tkr	5 110	4 823	4 570	4 534	4 532
Resultat efter finansiella poster, tkr	-262	-738	-701	211	1 099
Soliditet, %	53	52	53	50	36

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 på föreningens driftkostnader.

Föreningens kassaflöde är negativt med -192 343 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 56 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,6 % från 2025-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	777 500	0	0	777 500
Underhållsfond, kr	4 304 565	0	222 675	4 527 240
S:a bundet eget kapital, kr	5 082 065	0	222 675	5 304 740
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 571 778	-737 953	-222 675	6 611 150
Årets resultat, kr	-737 953	737 953	-262 418	-262 418
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 833 825	0	-485 093	6 348 732
S:a eget kapital, kr	11 915 890	0	-262 418	11 653 472

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 408 000 kr samt ianspråktagande skett med 185 325 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	6 833 825
Årets resultat, kr	-262 418
Reservation till underhållsfond, kr	-408 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	185 325
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 348 732

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 348 732
------------------------------------	------------------

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	5 110 175	4 823 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22	26 009
Summa Rörelseintäkter		5 110 197	4 849 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 037 336	-4 288 854
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 991	-208 366
Personalkostnader	Not 6	-456 036	-480 843
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-524 549	-524 549
Summa Rörelsekostnader		-5 267 911	-5 502 611
Rörelseresultat		-157 715	-653 420
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 011	38 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-138 714	-122 689
Summa Finansiella poster		-104 703	-84 533
Resultat efter finansiella poster		-262 418	-737 953
Resultat före skatt		-262 418	-737 953
Årets resultat		-262 418	-737 953

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	20 279 397	20 788 246
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	121 450	137 149
Summa Materiella anläggningstillgångar		20 400 847	20 925 395

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		10 000	10 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000

Summa Anläggningstillgångar

20 410 847 20 935 395

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 106	12 127
Aktuell skattefordran		29 273	29 273
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 301 178	1 503 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		420 187	319 929
Summa Kortfristiga fordringar		1 758 745	1 864 781

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	5 000	5 000
Summa Kassa och bank		5 000	5 000

Summa Omsättningstillgångar

1 763 745 1 869 781

Summa Tillgångar

22 174 591 22 805 177

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	777 500	777 500
Fond för yttre underhåll	4 527 240	4 304 565
Summa Bundet eget kapital	5 304 740	5 082 065

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 611 150	7 571 778
Årets resultat	-262 418	-737 953
Summa Fritt eget kapital	6 348 732	6 833 825

Summa Eget kapital

11 653 472 **11 915 890**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 500 000	4 600 000
Summa Långfristiga skulder		4 500 000	4 600 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 700 000	4 800 000
Leverantörsskulder		23 294	90 535
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	533 423	512 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	764 403	886 711
Summa Kortfristiga skulder		6 021 119	6 289 287

Summa Skulder

10 521 119 **10 889 287**

Summa Eget kapital och skulder

22 174 591 **22 805 177**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -157 715 -653 420

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 524 549 524 549

Övriga justeringar 0 26 461

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 524 549 551 010

Erhållen ränta 34 011 38 155

Erlagd ränta -138 714 -122 689

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

262 131 -186 944

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -86 306 -76 190

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -168 167 25 739

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -254 473 -50 451

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 657 -237 396

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -465 734

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -465 734

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -200 000 -200 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -200 000 -200 000

Årets kassaflöde

-192 343 -903 130

Likvida medel vid årets början **1 374 934 2 278 063**

Likvida medel vid årets slut **1 182 591 1 374 934**

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

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

Resultat- och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsår 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:	20-103 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	12 år.

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	2530 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 likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 360 260	4 144 608
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	335 184	256 828
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	269 568	269 568
	Hyror lokaler	0	6 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	164 280	164 280
	Hyror förbrukningsbaserad	11 447	15 656
	Övriga primära intäkter	22 527	24 884
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 163 266	4 881 824
	Hyresbortfall	-3 690	-9 240
	Avsatt till inre fond	-49 401	-49 401
	<i>Summa</i>	-53 091	-58 641
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 110 175	4 823 183
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	22	26 009
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	22	26 009
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-476 577	-446 743
	Snö och halk-bekämpning	-132 651	-107 485
	Reparationer	-264 942	-348 850
	Planerat underhåll	-185 325	-567 549
	El	-325 847	-329 387
	Uppvärmning	-1 170 672	-1 083 628
	Vatten	-366 377	-359 445
	Sophämtning	-269 196	-256 690
	Fastighetsförsäkring	-143 562	-131 708
	Kabel-TV och bredband	-309 988	-273 372
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-117 390	-117 390
	Förvaltningsavtalskostnader	-274 808	-266 605
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 037 336	-4 288 854

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	-74 445	-68 844
	Administrationskostnader	-48 162	-48 722
	Extern revision	-17 625	-15 225
	Medlemsavgifter	-37 250	-37 250
	Föreningsverksamhet	-61 769	-7 399
	Övriga förvaltningskostnader	-10 740	-30 925
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-249 991	-208 366
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-140 085	-126 752
	Revisionsarvode	-7 205	-7 026
	Övriga arvoden	-204 060	-191 649
	Löner och övriga ersättningar	-9 283	-2 205
	Sociala avgifter	-94 489	-91 180
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	-914	-61 831
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-456 036	-480 843
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	-498 396	-498 396
	Avskrivning på markanläggning	-10 453	-10 453
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-15 699	-15 699
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-524 549	-524 549
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	30 882	36 739
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 130	1 416
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	34 011	38 155

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	-138 614	-122 396
	Övriga räntekostnader	-100	-293
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-138 714	-122 689
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 381 878	26 031 710
	Ingående anskaffningsvärde mark	710 722	710 722
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	104 531	0
	Årets investeringar	0	428 239
	Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	26 460
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 197 131	27 197 131
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 408 885	-5 900 035
	Årets avskrivningar	-508 850	-508 849
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 917 734	-6 408 884
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 279 397	20 788 247
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	404 000	404 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	475 000	475 000
	<i>Summa</i>	37 079 000	37 079 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 004 000	11 004 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 004 000	11 004 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	183 505	67 949
	Årets investeringar	0	115 556
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	183 505	183 505
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 356	-30 657
	Årets avskrivningar	-15 699	-15 699
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-62 055	-46 356
	<i>Utgående redovisat värde</i>	121 450	137 149

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 177 591	1 369 934		
	Övriga fordringar	123 587	133 518		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 301 178	1 503 452		
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Kassa	5 000	5 000		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 000	5 000		
Not 14	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>
	SBAB	1,31%	2025-11-14	4 600 000	100 000
	SBAB	2,97%	2028-11-09	4 600 000	100 000
				9 200 000	200 000
	Långfristig del			4 500 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			4 600 000	
	Kortfristig del			4 700 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			200 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,14%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	792	2 200		
	Källskatt	26 835	12 105		
	Inre fond	486 806	479 071		
	Övriga kortfristiga skulder	18 989	18 665		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	533 423	512 041		
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	446 432	444 544		
	Övriga upplupna kostnader	317 971	442 167		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	764 403	886 711		

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 Boken i Lindesberg, org.nr. 777100–1158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Lindesberg för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Boken i Lindesberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Märta Irene Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ÅKE UTTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:22:08



EMELIE HÄGGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:56:01



EVA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:03:15



SATU PÄIVÄNIEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:59:51



STIG TOMMY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:15:00



SOPHIA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:07:54



MÄRTA IRENE ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:02:04



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:11:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MÄRTA IRENE ERIKSSON

Revisor

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



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:14:19



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.