



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Tomaten 2 i Örebro

Sparande 167 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 5 804 kr/kvm
Räntekänslighet 7 %	Energikostnad 207 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 979 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
167 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
5 804 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
207 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
979 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 Tomaten 2 i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1252 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
191 Tomaten 33	1946-01-01	1946

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
5	lokaler (hyresrätt)	444
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 559
10	p-platser	0
Totalt 78 objekt		4 003

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 46 st 2 rok, 9 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Björlin	Ordförande	2024-07-04	
Anders Björlin	Ledamot	2024-03-06	
Fredrik Andersson	Ordförande	2023-05-08	2024-07-04
Kent Levin	Ledamot	2007-05-22	
Kirsten Paulsson	Ledamot	2010-05-25	
Ann Almgren	Ledamot	2024-07-04	
Linda Blom	Ledamot	2022-08-02	
Hanna Höglund	Ledamot	2023-12-20	
Jesper Höglund	Ledamot	2019-07-04	2024-01-26
Isak Enell	Ledamot	2024-07-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Björlin och Hanna Höglund

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kent Levin, Anders Björlin och Kirsten Paulsson.

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

Valberedning har varit: Magnus Grönborg (sammankallande), Anders Björlin 2024-06-14 - 2024-11-25, valda vid föreningsstämman, samt Frida Fart, vald vid extrastämman 2024-11-25.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Föreningens extrastämma hölls 2024-11-25. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. På extrastämman behandlades frågor om föreningens stadgar.

De nya stadgarna kommer att röstas på vid ordinarie årsstämma 2025.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 i augusti 2023. Underhållsplanen är reviderad hösten 2024 och ny sådan skall utföras våren 2025.

Föreningen har placerat del av sina likvida medel i fonden DI SICAV Aktiv Förmögenhetsförvaltning SA. Fonden är fördelad mellan olika placeringar: aktier, obligationer och likviditet (räntebärande placeringar). Fördelningen däremellan förändras något över tiden. Anskaffningsvärdet i fonden är 1 852 018 kronor. Utdelning fås eventuellt en gång per år och den återinvesteras i fonden. Fondens marknadsvärde per 2024-12-31 var 3 732 862,02 kronor.

Fonden redovisas i bokslutet till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet, alltså 1 852 018 kronor.

Föreningen har under året genomfört bättringsmålning av fönster på norra sidan av bottenvåningen på förskolan.

Taket över källartrappen vid 31 A är bytt och målning är genomförd. En totalrenovering av affärslokal i källarplan 31 A har också genomförts.

Föreningen har även utfört avverkning av träd på innergården samt gjort nya eluttag till julbelysning utomhus.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Rotrenovering
2006	Uppförande miljöhus
2008	Varuintag
2015	Tvättbokningssystem
2017	Lägenhetsdörrar
2023	Höjning av staket
2024	Affärslokal i källare totalrenoverad, Takbyte källartrapp, Avverkning träd, Eluttag julbelysning

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

Föreningen planerar att utföra fler arbetsuppgifter i egen regi samt se över alla nuvarande avtal med företag som idag servar föreningen, samt sträva efter att effektivisera och hålla kostnader nere på alla plan och områden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 9 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	167	223	254	353	422
Skuldsättning, kr/kvm	5 804	6 175	6 293	6 408	6 513
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 528	6 945	7 078	7 208	7 325
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	207	207	191	182	144
Årsavgifter, kr/kvm	979	960	914	914	914
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	90	88	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	953	922	922	919
Nettoomsättning, tkr	3 878	3 814	3 692	3 691	3 678
Resultat efter finansiella poster, tkr	-303	103	400	478	744
Soliditet, %	15	15	15	13	12

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme och vatten. Boende tecknar eget avtal för el och bredband.
Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på större underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde är negativt med 851 231 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 167 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från 2025-01-01.

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	67 265	0	0	67 265
Underhållsfond, kr	233 564	0	-233 564	0
S:a bundet eget kapital, kr	300 829	0	-233 564	67 265
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 089 855	103 051	233 564	4 426 471
Årets resultat, kr	103 051	-103 051	-303 333	-303 333
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 192 906	0	-69 769	4 123 138
S:a eget kapital, kr	4 493 735	0	-303 333	4 190 403

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 255 000 kr samt ianspråktagande skett med 488 565 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	4 192 906
Årets resultat, kr	-303 333
Reservation till underhållsfond, kr	-255 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	488 565
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 123 138

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 123 138
------------------------------------	------------------

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	3 878 011	3 813 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	211 032	0
Summa Rörelseintäkter		4 089 043	3 813 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 761 815	-2 255 572
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 606	-126 561
Personalkostnader	Not 6	-167 497	-104 411
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-609 038	-609 038
Summa Rörelsekostnader		-3 665 956	-3 095 582
Rörelseresultat		423 086	718 004
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	75 934	87 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-802 354	-702 819
Summa Finansiella poster		-726 420	-614 953
Resultat efter finansiella poster		-303 333	103 051
Resultat före skatt		-303 333	103 051
Årets resultat		-303 333	103 051

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 528 688	24 127 450
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	10 275
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		23 528 688	24 137 725
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 852 018	1 852 018
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 852 018	1 852 018
Summa Anläggningstillgångar		25 380 706	25 989 744

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 980	17 354
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 199 579	4 050 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 421	97 269
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 318 980	4 165 238
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	572	572
<i>Summa Kassa och bank</i>		572	572
Summa Omsättningstillgångar		3 319 552	4 165 810
Summa Tillgångar		28 700 258	30 155 554

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	67 265	67 265
Fond för yttre underhåll	0	233 564
Summa Bundet eget kapital	67 265	300 830

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 426 471	4 089 855
Årets resultat	-303 333	103 051
Summa Fritt eget kapital	4 123 137	4 192 906

Summa Eget kapital	4 190 402	4 493 736
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 351 268	19 365 122
Summa Långfristiga skulder		18 351 268	19 365 122

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 881 352	5 352 587
Leverantörsskulder		140 454	299 500
Skatteskulder		11 906	10 890
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	67 402	32 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 057 474	601 510
Summa Kortfristiga skulder		6 158 588	6 296 696

Summa Skulder		24 509 856	25 661 818
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		28 700 258	30 155 554
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	423 086	718 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	609 038	609 038
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	609 038	609 038
Erhållen ränta	75 934	87 866
Erlagd ränta	-798 259	-702 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	309 799	712 089
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 973	23 615
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	329 032	336 236
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	324 059	359 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	633 858	1 071 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-172 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-172 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 485 089	-473 011
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 485 089	-473 011
Årets kassaflöde	-851 231	426 179
Likvida medel vid årets början	4 023 574	3 597 396
Likvida medel vid årets slut	3 172 343	4 023 574



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:	20-107 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	14 294 196 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 483 888	3 415 536
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	0	0
	Hyror lokaler	412 404	392 425
	Hyror garage och parkeringsplatser	57 000	57 000
	Övriga primära intäkter	13 117	34 023
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 966 409	3 898 984
	Hyresbortfall	-88 398	-85 398
	<i>Summa</i>	-88 398	-85 398
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 878 011	3 813 586
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	71 558	0
	Övriga sekundära intäkter	139 474	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	211 032	0
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-463 188	-358 566
	Snö och halk-bekämpning	-29 796	-69 106
	Reparationer	-347 767	-190 347
	Planerat underhåll	-497 475	-181 448
	Försäkringsskador	-27 169	-101 357
	El	-123 452	-118 644
	Uppvärmning	-607 531	-598 196
	Vatten	-99 422	-110 306
	Sophämtning	-136 706	-99 170
	Fastighetsförsäkring	-57 558	-47 965
	Kabel-TV och bredband	-32 768	-32 709
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-129 930	-127 347
	Förvaltningsavtalskostnader	-201 245	-215 162
	Övriga driftkostnader	-7 806	-5 250
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 761 815	-2 255 572

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	-18 360	-18 360
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 839	0
	Administrationskostnader	-38 083	-38 371
	Extern revision	-13 525	-11 000
	Konsultkostnader	-11 212	0
	Medlemsavgifter	-23 750	-23 750
	Föreningsverksamhet	-8 138	-724
	Övriga förvaltningskostnader	-11 699	-34 356
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 606	-126 561
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-105 582	-49 675
	Revisionsarvode	-5 970	-10 000
	Övriga arvoden	-25 351	-29 852
	Löner och övriga ersättningar	-358	0
	Sociala avgifter	-30 237	-13 166
	Övriga personalkostnader	0	-1 718
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-167 497	-104 411
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	-581 488	-581 488
	Avskrivning på markanläggning	-17 275	-17 275
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 275	-10 275
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-609 038	-609 038
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	75 503	87 027
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	431	839
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	75 934	87 866

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	-801 634	-702 099
	Övriga räntekostnader	-720	-720
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-802 354	-702 819
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 056 470	35 056 470
	Ingående anskaffningsvärde mark	88 000	88 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	172 750	0
	Årets investeringar	0	172 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 317 220	35 317 220
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 189 770	-10 591 007
	Årets avskrivningar	-598 763	-598 763
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 788 532	-11 189 770
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 528 688	24 127 450
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 194 000	2 194 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 000 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	530 000	530 000
	<i>Summa</i>	74 724 000	74 724 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 996 000	32 996 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 996 000	32 996 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	102 750	102 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	102 750	102 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-92 475	-82 200
	Årets avskrivningar	-10 275	-10 275
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-102 750	-92 475
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	10 275

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Anskaffningsvärde andra långfristiga värdepappersinnehav

1 852 018

1 852 018

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav***1 852 018****1 852 018**

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 171 771

4 023 002

Övriga fordringar

27 808

27 613

*Summa Övriga fordringar***3 199 579****4 050 615**

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

Kassa och bank

Bankkonto 2

572

572

*Summa Kassa och bank***572****572**

Not 15	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	0,93%	2025-02-25	4 524 680	141 750
Stadshypotek AB	4,41%	2026-03-01	4 757 500	110 000
Swedbank	3,86%	2027-06-23	5 675 368	0
Swedbank	4,14%	2028-06-21	4 407 572	136 672
Swedbank	3,73%	2029-02-23	3 867 500	110 000
			23 232 620	498 422

Långfristig del

18 351 268

Nästa års amortering av långfristig skuld

356 672

Lån som ska konverteras inom ett år

4 524 680

Kortfristig del

4 881 352

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

498 422

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 993 688

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,43%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld

18 914

12 120

Källskatt

35 565

11 391

Övriga kortfristiga skulder

12 923

13 417

*Summa Övriga skulder***67 402****36 928**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	274 826	322 318
	Upplupna räntekostnader	92 337	88 242
	Övriga upplupna kostnader	690 311	186 231
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 057 474	596 791

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 Tomaten 2 i Örebro, org.nr. 775000–1252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tomaten 2 i Örebro 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. Revisorenas 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 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. 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 Tomaten 2 i Örebro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Calle Alsterfors
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Tomaten 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS BJÖRLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 16:58:33



LINDA BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 06:54:23



KENT LEVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 11:42:37



ANN ALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 16:23:35



ISAK ENELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 09:11:17



HANNA HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 19:33:04



KIRSTEN PAULSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:15:55



CALLE ALSTERFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 08:55:27



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 12:03:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Tomaten 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CALLE ALSTERFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 08:56:21



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 12:05:10



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.