



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Blåklockan i Kumla

 Sparande 197 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 5 604 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 241 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 864 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
197 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 är ej tillgängligt för närvarande.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 604 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
6 %

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
241 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
864 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 Blålockan i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 716453-1290 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Willéngården 4	1991-01-01	1991
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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 820
Totalt 47 objekt		3 820

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 29 st 3 rok, 10 st 4 rok med adress Willéngatan 74-168. Till varje lägenhet hör ett garage. Föreningen har även åtta p-platser för gäster samt en gemensamhetslokal. .

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Holmberg	Ordförande	2012-05-15
Lilian Strid	Ledamot	2009-05-06
Rolf Högqvist	Ledamot	2014-06-05
Anders Olaisson	Ledamot	2021-07-01
Elisabeth Sigurd	Ledamot	2007-10-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Holmberg och Anders Olaisson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Högqvist, Anders Olaisson, Peter Holmberg och Elisabeth Sigurd.

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

Valberedning har varit: Styrelsen (Elisabeth Sigurd och Anders Olaisson), valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Peter Holmberg.

Peter Holmberg utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma. Rolf Högqvist utsågs som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04 i föreningens gemensamhetslokal. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2024-09-12 och även den i föreningens gemensamhetslokal. På extra stämman godkände föreningen stämmans beslut den 2024-06-04 att antaga 2023 års normalstadgar för bostadsrättsföreningar. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Inga större planerade avgiftshöjningar de närmaste åren utan mindre höjningar på cirka 3 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 406 210 kr. Under året har föreningen amorterat 550 000 kr.

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.

Årets fonderingsbehov uppgår till 307 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-28.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008	Bastu
2016	Byte av lås
2017	Takbehandling
2018	Byte av garageportar
2018	Byte av stuprör
2018	Målning av plåtdetaljer
2019	Renovering balkonger
2020	Renovering garage
2022	Nya garageportar

Under året har föreningen utfört följande:

Löpande underhåll av garage och soprum samt även en del asfaltsarbeten.

Föreningen har även haft en genomgång av ventiler till värmesystemet (25 ventiler är utbytta).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet Nytt från HSB. Brevet är utgivet av HSB MälarDalarna. Ordförande har deltagit på juridikutbildning i Örebro anordnad av HSB MälarDalarna.

Anders Olaisson har deltagit i en kurs angående styrelsens ansvar. Kursen annordnades av HSB MälarDalarna.

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.

Den 12 september anordnade föreningen en grillfest och inför julen utdelades en jultallrik till alla boende i området..

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen vid 12 tillfällen genom ett informationsblad. På HSBs hemsida finns också information under Mina Sidor Meddelande från styrelsen. Föreningen har en egen e-postadress brf.blaklockan@outlook.com.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	197	250	272	268	325
Skuldsättning, kr/kvm	5 604	5 748	5 892	6 036	6 180
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 604	5 748	5 892	6 036	6 180
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	241	229	210	205	181
Årsavgifter, kr/kvm	864	839	822	822	822
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	865	841	828	824	823
Nettoomsättning, tkr	3 305	3 213	3 162	3 146	3 144
Resultat efter finansiella poster, tkr	-78	373	303	402	206
Soliditet, %	22	22	21	19	18

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 att större underhållsåtgärder har utförts under året.

Åtgärderna är av periodiskt karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år.

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	2 673 984	0	0	2 673 984
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 267 643	0	58 701	2 326 344
S:a bundet eget kapital, kr	4 941 627	0	58 701	5 000 328
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 055 741	372 761	-58 701	1 369 800
Årets resultat, kr	372 761	-372 761	-78 447	-78 447
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 428 502	0	-137 148	1 291 353
S:a eget kapital, kr	6 370 129	0	-78 447	6 291 681

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 307 000 kr samt ianspråktagande skett med 248 299 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	1 428 501
Årets resultat, kr	-78 447
Reservation till underhållsfond, kr	-307 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	248 299
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 291 353

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 291 353

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	3 305 187	3 211 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 200
Summa Rörelseintäkter		3 305 187	3 213 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 987 586	-1 627 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 906	-73 765
Personalkostnader	Not 6	-286 794	-220 134
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-583 285	-583 285
Summa Rörelsekostnader		-2 924 571	-2 504 453
Rörelseresultat		380 616	708 707
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	108 865	63 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-567 928	-399 805
Summa Finansiella poster		-459 063	-335 947
Resultat efter finansiella poster		-78 447	372 761
Resultat före skatt		-78 447	372 761
Årets resultat		-78 447	372 761



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	24 830 636	25 396 941
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	33 960	50 940
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 864 596	25 447 881
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		24 865 096	25 448 381

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 197	0
Aktuell skattefordran		0	14 570
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	810 320	1 379 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		174 564	123 643
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		990 080	1 517 825
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 500 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 500 000	2 000 000
Summa Omsättningstillgångar		3 490 080	3 517 825
Summa Tillgångar		28 355 177	28 966 205

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 673 984	2 673 984
Fond för yttre underhåll	2 326 344	2 267 643
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 000 328	4 941 627

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 369 800	1 055 741
Årets resultat	-78 447	372 761
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 291 354	1 428 501

Summa Eget kapital

6 291 682

6 370 128

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 356 210	14 831 210
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		13 356 210	14 831 210

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 050 000	7 125 000
Leverantörsskulder		177 283	139 727
Skatteskulder		7 597	0
Övriga kortfristiga skulder		16 132	31 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	456 273	468 302
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 707 285	7 764 867

Summa Skulder

22 063 495

22 596 077

Summa Eget kapital och skulder

28 355 177

28 966 205

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	380 616	708 707
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	583 285	583 285
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	583 285	583 285
Erhållen ränta	60 146	36 147
Erlagd ränta	-561 603	-390 185
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	462 444	937 954
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-27 540	-45 470
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	11 093	5 702
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-16 447	-39 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	445 997	898 186
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-550 000	-550 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-550 000
Årets kassaflöde	-104 003	348 186
Likvida medel vid årets början	3 296 817	2 948 631
Likvida medel vid årets slut	3 192 814	3 296 817



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

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

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medfört att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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.

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	11 545 357 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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 300 216	3 204 108
	Övriga primära intäkter	4 971	7 852
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 305 187	3 211 960
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 305 187	3 211 960
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	1 200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	1 200
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-70 584	-89 094
	Snö och halk-bekämpning	-45 018	-28 614
	Reparationer	-81 298	-66 132
	Planerat underhåll	-248 299	0
	Försäkringsskador	-4 164	0
	EI	-37 750	-41 400
	Uppvärmning	-667 009	-656 143
	Vatten	-217 150	-177 863
	Sophämtning	-93 372	-82 611
	Fastighetsförsäkring	-54 973	-50 434
	Kabel-TV och bredband	-121 791	-121 745
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-232 173	-210 006
	Förvaltningsavtalskostnader	-114 005	-101 888
	Övriga driftkostnader	0	-1 338
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 987 586	-1 627 269

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	-5 450	-26 237
	Administrationskostnader	-6 566	-10 829
	Extern revision	-15 525	-11 700
	Medlemsavgifter	-19 750	-19 750
	Föreningsverksamhet	-17 373	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 242	-5 250
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 906	-73 765
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-92 904	-87 616
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Övriga arvoden	-152 600	-96 050
	Sociala avgifter	-36 790	-26 452
	Övriga personalkostnader	0	-5 516
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-286 794	-220 134
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	-560 671	-560 671
	Avskrivning på markanläggning	-5 634	-5 634
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-16 980	-16 980
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-583 285	-583 285
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	17 422	23 457
	Ränteintäkter HSB bunden placering	89 275	38 864
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 168	1 537
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	108 865	63 858
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	-567 691	-399 805
	Övriga räntekostnader	-237	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-567 928	-399 805

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 920 397	55 920 397
	Ingående anskaffningsvärde mark	883 600	883 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	112 675	112 675
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 916 672	56 916 672
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 946 185	-10 379 880
	Årets avskrivningar	-566 305	-566 305
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 512 489	-10 946 185
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-20 573 546	-20 573 546
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-20 573 546	-20 573 546
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 830 636	25 396 941
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 624 000	28 765 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 555 000	8 546 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	40 179 000	37 311 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 856 000	50 856 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	50 856 000	50 856 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	121 897	121 897
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	121 897	121 897
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-70 957	-53 977
	Årets avskrivningar	-16 980	-16 980
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-87 937	-70 957
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 960	50 940
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	692 814	1 296 817
	Övriga fordringar	117 506	82 795
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	810 320	1 379 612

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,0%	2029-09-01	1 075 000	100 000
Stadshypotek AB	3,0%	2029-09-01	5 500 000	0
Stadshypotek AB	4,37%	2028-09-01	6 581 250	75 000
Stadshypotek AB	4,34%	2026-09-30	749 960	375 000
Stadshypotek AB	1,38%	2025-09-01	7 500 000	0
			21 406 210	550 000
Långfristig del			13 356 210	
Nästa års amortering av långfristig skuld			550 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 500 000	
Kortfristig del			8 050 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			550 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 200 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,90%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,0%	2029-09-01	1 075 000	100 000
Stadshypotek AB	3,0%	2029-09-01	5 500 000	0
Stadshypotek AB	4,37%	2028-09-01	6 581 250	75 000
Stadshypotek AB	4,34%	2026-09-30	749 960	375 000
Stadshypotek AB	1,38%	2025-09-01	7 500 000	0
			21 406 210	550 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			550 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 500 000	
Kortfristig del			8 050 000	

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	256 869	275 018
Upplupna räntekostnader	52 821	46 496
Övriga upplupna kostnader	146 583	146 788
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	456 273	468 302

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 Blålockan i Kumla, org.nr. 716453-1290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blålockan i Kumla för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Blåklockan i Kumla 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

Anna Davidsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PETER HOLMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:31:52



ELISABETH SIGURD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 11:46:06



ANDERS OLAISSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 14:25:28



LILIAN STRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:59:43



ROLF HÖGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 17:16:44



ANNA DAVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:06:10



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 10:13:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNA DAVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:09:32



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 10:16:06



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.