



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Lyckhöjden i Hörby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lyckhöjden i Hörby med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0130 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hörby kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Spannarp Nr 8          | 1954-01-01    | 1957                 |
| Spannarp Nr 9          | 1954-01-01    | 1956                 |
| <b>Totalt 2 objekt</b> |               |                      |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 32                       | p-platser                             | 0                        |
| 9                        | lokaler (hyresrätt)                   | 29                       |
| 83                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 498                    |
| 8                        | garageplatser                         | 167                      |
| <b>Totalt 132 objekt</b> |                                       | <b>4 694</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 48 st 2 rok, 12 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       |
|-------------------|------------|
| Petra Jönsson     | Ordförande |
| Cecilia Branning  | Ledamot    |
| Erik Arvidsson    | Ledamot    |
| Wilmer Björklund  | Ledamot    |
| Alexander Nilsson | Ledamot    |
| Louise Björklund  | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonatan Lepp.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cecilia Branning, Petra Jönsson, Erik Arvidsson och Alexander Nilsson.

Revisorer har varit: Mattias Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-08. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-12.

## Utfört underhåll under verksamhetsåret:

Spolning samt filmning av avloppsledning, dag- och spillvatten. Målning entrépartier samt staket runt parkering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|
| 2022  | Stambyte                                                                  |
| 2022  | Renovering av tvättstugor                                                 |
| 2022  | Porttelefon samt taggsystem                                               |
| 2023  | Bytt ut en tvättmaskin samt införskaffat avfuktare till torkrummet        |
| 2023  | Armaturer på samtliga entrépartier samt garage har även bytts ut till led |

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

| Årtal | Åtgärd                                                      |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| 2025  | Eventuellt målning källare                                  |
| 2026  | Byte dränledning samt dagvattenledningar. Byte värmekulvert |
| 2028  | Fönsterbyte samt balkongrenovering                          |
| 2029  | Byte fjärrvärmecentral                                      |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 158   | 212   | 172   | 155   | 188   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 830 | 4 941 | 5 237 | 5 019 | 666   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 041 | 5 157 | 5 271 | 5 052 | 670   |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 5     | 6     | 6     | 1     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 291   | 263   | 252   | 285   | 264   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 006 | 974   | 887   | 870   | 791   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94    | 96    | 95    | 95    | 96    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 021 | 971   | 931   | 912   | 856   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 733 | 4 483 | 4 156 | 4 064 | 3 713 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -124  | 160   | -117  | 252   | -122  |
| Soliditet, %                           | 25    | 25    | 24    | 24    | 62    |

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). El ingår inte i årsavgiften.

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 konsultarvoden, fjärrvärme och vatten kostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 563 745 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 158 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida underhåll.

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



## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 732 819                | 4 482 567                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 61 855                   | 135 464                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 794 674</b>         | <b>4 618 031</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -3 500 855               | -3 001 270               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -181 131                 | -83 776                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -113 509                 | -96 105                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -688 599                 | -818 401                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-4 484 095</b>        | <b>-3 999 553</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>310 579</b>           | <b>618 477</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 3 491                    | 2 539                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -437 712                 | -461 313                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-434 221</b>          | <b>-458 774</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-123 641</b>          | <b>159 703</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-123 641</b>          | <b>159 703</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-123 641</b>          | <b>159 703</b>           |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 8  | 29 805 382        | 30 493 981        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9  | 125 000           | 0                 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>29 930 382</b> | <b>30 493 981</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 10 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>29 930 882</b> | <b>30 494 481</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 956               | 11 783            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 180 041           | 183 437           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 37 017            | 35 006            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>218 014</b>    | <b>230 226</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 1 618 407         | 1 466 359         |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>1 618 407</b>  | <b>1 466 359</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>1 836 421</b>  | <b>1 696 585</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>31 767 303</b> | <b>32 191 066</b> |

## BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 547 100          | 547 100          |
| Fond för yttre underhåll         | 3 044 114        | 3 044 939        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>3 591 214</b> | <b>3 592 039</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 4 484 810        | 4 324 282        |
| Årets resultat                  | -123 641         | 159 703          |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i> | <b>4 361 168</b> | <b>4 483 985</b> |

## Summa Eget kapital

7 952 382 8 076 023

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 22 152 820        | 22 674 020        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>22 152 820</b> | <b>22 674 020</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                  |                  |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 521 200          | 521 200          |
| Leverantörsskulder                              |        | 310 840          | 118 489          |
| Skatteskulder                                   |        | 14 669           | 29 943           |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 263 436          | 253 393          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 551 956          | 517 997          |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>1 662 101</b> | <b>1 441 022</b> |

## Summa Skulder

23 814 921 24 115 042

## Summa Eget kapital och skulder

31 767 303 32 191 066

KASSAFLÖDESANALYS

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

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 310 579          | 618 477          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 688 599          | 818 401          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>688 599</b>   | <b>818 401</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 3 491            | 2 539            |
| Erlagd ränta                                                                        | -438 925         | -460 690         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>563 745</b>   | <b>978 728</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 12 212           | -76 293          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 222 292          | 44 753           |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>234 503</b>   | <b>-31 540</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>798 248</b>   | <b>947 188</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -125 000         | 0                |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-125 000</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -521 200         | -513 600         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-521 200</b>  | <b>-513 600</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>152 048</b>   | <b>433 588</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 466 359</b> | <b>1 032 771</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 618 407</b> | <b>1 466 359</b> |



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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattnings**

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

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

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 4 525 380                | 4 309 968                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 0                        | 0                        |
|       | Hyror lokaler                               | 32 424                   | 31 448                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 64 830                   | 64 480                   |
|       | Hyror informationsöverföring                | 74 700                   | 70 716                   |
|       | Övriga primära intäkter                     | 51 356                   | 22 899                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>4 748 690</b>         | <b>4 499 511</b>         |
|       | Hyresbortfall                               | -3 270                   | -4 344                   |
|       | Avsatt till inre fond                       | -12 600                  | -12 600                  |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-15 870</b>           | <b>-16 944</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>4 732 819</b>         | <b>4 482 567</b>         |

I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten och bredband

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 61 855                   | 135 464                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>61 855</b>            | <b>135 464</b>           |

| Not 4 | Driftskostnader                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -167 267                 | -52 938                  |
|       | Reparationer                         | -254 859                 | -157 937                 |
|       | Planerat underhåll                   | -178 825                 | -79 222                  |
|       | El                                   | -122 123                 | -141 080                 |
|       | Uppvärmning                          | -921 414                 | -787 291                 |
|       | Vatten                               | -323 085                 | -305 451                 |
|       | Sophämtning                          | -141 232                 | -133 550                 |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -69 130                  | -61 999                  |
|       | Kabel-TV och bredband                | -230 941                 | -231 014                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -134 670                 | -134 557                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader          | -946 580                 | -910 169                 |
|       | Övriga driftkostnader                | -10 729                  | -6 062                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-3 500 855</b>        | <b>-3 001 270</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -766                     | 0                        |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -50 263                  | -25 840                  |
|       | Extern revision                                                                          | -14 375                  | -12 225                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -82 462                  | -16 781                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -25 900                  | -25 900                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -3 075                   | -1 475                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -4 290                   | -1 555                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-181 131</b>          | <b>-83 776</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -72 000                  | -63 300                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -5 250                   | -4 830                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -24 272                  | -21 406                  |
|       | Pensionskostnader och förpliktelser                                                      | 0                        | -200                     |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -11 988                  | -6 369                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-113 509</b>          | <b>-96 105</b>           |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -688 599                 | -818 401                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-688 599</b>          | <b>-818 401</b>          |

På grund av gammal avskrivnings avvikelse i avskrivningsplanen var avskrivningskostnader högre under 2023.

| Not 8  | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 35 684 795        | 35 684 795        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 79 000            | 79 000            |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                          | <b>35 763 795</b> | <b>35 763 795</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -5 269 813        | -4 451 412        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -688 599          | -818 401          |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>                               | <b>-5 958 413</b> | <b>-5 269 813</b> |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                                       | <b>29 805 382</b> | <b>30 493 981</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 33 600 000        | 33 600 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 237 000           | 237 000           |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 10 400 000        | 10 400 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 30 000            | 30 000            |
|        | <b>Summa</b>                                                          | <b>44 267 000</b> | <b>44 267 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 24 830 000        | 24 830 000        |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                 | 0                 |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                                             | <b>24 830 000</b> | <b>24 830 000</b> |
| Not 9  | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                   |                   |
|        | Årets investeringar                                                   | 125 000           | 0                 |
|        | <b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b> | <b>125 000</b>    | <b>0</b>          |
|        | Underhåll av dag- och spillvatten ledningar                           |                   |                   |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                   |                   |
|        | Ingående värde andel i HSB                                            | 500               | 500               |
|        | <b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                   | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                   |                   |
|        | Övriga fordringar                                                     | 180 041           | 183 437           |
|        | <b>Summa Övriga fordringar</b>                                        | <b>180 041</b>    | <b>183 437</b>    |

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

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                                    | 17 756        | 15 861        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 19 261        | 19 145        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>37 017</b> | <b>35 006</b> |

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 13 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankkonto 1                 | 1 618 407        | 1 466 359        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>1 618 407</b> | <b>1 466 359</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| 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 Bank AB        | 1,41%            | 2029-03-23        | 9 250 000         | 200 000                     |
| SBAB Bank AB        | 1,38%            | 2028-09-25        | 9 350 000         | 200 000                     |
| SBAB Bank AB        | 3,29%            | 2029-04-16        | 1 417 500         | 30 000                      |
| SBAB Bank AB        | 4,52%            | 2026-09-15        | 2 656 520         | 91 200                      |
|                     |                  |                   | <b>22 674 020</b> | <b>521 200</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 22 152 820 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 521 200    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 0          |
| Kortfristig del                                           | 521 200    |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 521 200    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 2 084 800  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 1,88%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 383 864        | 365 326        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 0              | 1 213          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 168 092        | 151 458        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>551 956</b> | <b>517 997</b> |

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 Lyckhöjden i Hörby, org.nr. 742000-0130

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lyckhöjden i Hörby 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 provar 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.

Eslöv

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Persson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**PETRA JÖNSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 02:22:38



**ALEXANDER NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:22:51



**CECILIA BRANNING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:29:51



**ERIK ARVIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:42:46



**WILMER BJÖRKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:51:52



**MATTIAS PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:05:25



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:30:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**MATTIAS PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:06:18



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:28:00



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.