

2024

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
71 Ling i Uppsala



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 71 Ling i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716401-3299 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Löten 8:1	1985-01-01	1985
Löten 8:3	1985-01-01	1985
Löten 8:4	1985-01-01	1985 och 1986

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår inte bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
288	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 310
12	lägenheter (hyresrätt)	235
2	lokaler (hyresrätt)	1 627
120	garageplatser	1 440
131	p-platser	0

Totalt 553 objekt21 612

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 124 st 2 rok, 81 st 3 rok, 50 st 4 rok, 14 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Paulo Kisekka-Ndawula	Ordförande
Jan Olof Valtersson	Ledamot
Awaz Zaher Hamad	Ledamot
Urban Wiklund	Ledamot
Mariana Nordensvärd	Ledamot
Marcela Walter	Ledamot
Helena Payne	Ledamot
Jenny Brovkina	Ledamot
Margareta Magnusson	Suppleant
Mehran Rasouli	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Olof Valtersson och Mariana Nordensvärd.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Paulo Kisekka-Ndawula, Jan Olof Valtersson och Urban Wiklund.

Revisorer har varit: Leif Kullberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulrika Flink (sammankallande), Antonio Sassarinis Araya samt Monica Eklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13, samt en extra föreningsstämma 2024-11-25 gällande beslut om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 5 049 359 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 11 963 617 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

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

Årsavgifterna har höjts under året med 5 %. Höjningen var nödvändig för att täcka föreningens stigande kostnaderna för drift, underhåll (planerat och oplanerat) bolåneränta och armoring, fastighetsförsäkring, etc., samt för att kompensera för inflationen.

Inga nya lån har tagits upp under året.

Följande nya avtal har ingåtts under året:

- Avtal med Avloppsteknik Svenska AB avseende underhåll av föreningens avloppsstammar under 5 + 5 år
- Service- och underhållsavtal med Certego AB avseende passersystem

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 8 945 320 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 850 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 2 803 001kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Reparationer och planerat underhåll under 2024

- Byte och målning av träracken på loftgångar på samtliga loftgångshus
- Spolning av dagvattenbrunnar
- Spolning av avloppsstammar i hela föreningen
- Byte av ventilationsfläkt i punkthus P04 (von Bahrs väg 34)
- Byte av värmeväxlare i punkthus P01 (undercentral på Lings väg 92)
- Årlig säkerhetsbesiktning av tak av samtliga byggnader

Utöver det har ett nytt elektroniskt passersystem med taggstyrning av entrédörrar till flerbostadshus installerats.

Reparationer och planerat underhåll under 2025

- Byte av ventilationsfläkt i hus P04 (von Bahrs väg 34), hus L015 (von Bahrs väg 4 och 22) och hus L02 (Lings väg 50), Hus L08 (Lings väg 47) och Hus L13 (Lings väg 83)
- Byte av shuntgrupper (styrenhet för styrning av värme) i stora loftgångshus och Hönshuset
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Byte av belysningsarmatur kompaktlysrör i Hönshuset till energisnåla och miljövänliga LED-belysning
- Årlig säkerhetsbesiktning av tak av samtliga byggnader

Den planerade dränering av hus med källare har skjuts på framtiden.

Övrigt

Föreningens uppskattade och traditionsenliga Lingdagen genomfördes den 1 juni 2024 med korvgrillning. 4H-gården var på plats med djurhagar och för barnen.

Medlemsmöte hölls den 25 november i anslutning till den extra föreningsstämman.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits.

Antal medlemmar vid årets början var 375 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 371.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	77	185	81	215	71
Skuldsättning, kr/kvm	5 323	5 817	4 566	4 185	4 230
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 283	6 333	4 971	4 556	4 606
Räntekänslighet, %	6	6	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	231	227	242	232	203
Årsavgifter, kr/kvm	1 060	978	895	895	893
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 001	1 021	915	914	908
Nettoomsättning, tkr	21 449	20 359	18 248	18 225	18 095
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 049	-904	-1 599	1 187	-1 658
Soliditet, %	21	23	28	30	29

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 större reparationer och underhåll samt ökade räntekostnader. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om förändring av årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	9 146 751	0	0	9 146 751
Upplåtelseavgifter, kr	1 275 382	0	0	1 275 382
Underhållsfond, kr	8 862 378	0	82 942	8 945 320
S:a bundet eget kapital, kr	19 284 511	0	82 942	19 367 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 999 834	-903 916	-82 942	17 012 976
Årets resultat, kr	-903 916	903 916	-5 049 359	-5 049 359
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 095 918	0	-5 132 301	11 963 617
S:a eget kapital, kr	36 380 429	0	-5 049 359	31 331 070

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 850 000 kr samt ianspråktagande skett med 767 058 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	17 012 976
Årets resultat, kr	-5 049 359
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 963 617

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-850 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 803 001
Balanseras i ny räkning, kr	13 916 618

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	21 448 972	20 359 469
Övriga rörelseintäkter	Not 3	175 161	625 323
Summa Rörelseintäkter		21 624 133	20 984 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 380 229	-14 562 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-742 674	-869 871
Personalkostnader	Not 6	-250 733	-382 010
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 901 600	-3 829 714
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-91 454
Summa Rörelsekostnader		-23 275 237	-19 735 968
Rörelseresultat		-1 651 104	1 248 824
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 262	23 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 418 517	-2 176 037
Summa Finansiella poster		-3 398 255	-2 152 740
Resultat efter finansiella poster		-5 049 359	-903 916
Resultat före skatt		-5 049 359	-903 916
Årets resultat		-5 049 359	-903 916



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	141 136 263	143 620 386
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	43 383	99 866
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		141 179 646	143 720 252
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		141 180 146	143 720 752

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 255	60 931
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	10 003 010	12 829 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	263 488	413 678
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 271 753	13 304 001
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	208 647	202 864
<i>Summa Kassa och bank</i>		208 647	202 864
Summa Omsättningstillgångar		10 480 400	13 506 865
Summa Tillgångar		151 660 546	157 227 617

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 422 133	10 422 133
Fond för yttre underhåll	8 945 320	8 862 378
Summa Bundet eget kapital	19 367 453	19 284 511

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 012 976	17 999 834
Årets resultat	-5 049 359	-903 916
Summa Fritt eget kapital	11 963 617	17 095 918

Summa Eget kapital	31 331 070	36 380 429
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	51 061 351	71 105 856
Summa Långfristiga skulder		51 061 351	71 105 856

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		63 984 901	44 859 860
Leverantörsskulder		1 672 136	1 119 417
Skatteskulder		38 794	108 032
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	399 337	465 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 172 957	3 188 694
Summa Kortfristiga skulder		69 268 125	49 741 332

Summa Skulder		120 329 476	120 847 188
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		151 660 546	157 227 617
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 651 104	1 248 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 901 600	3 829 714
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 901 600	3 829 714
Erhållen ränta	20 262	23 297
Erlagd ränta	-3 360 243	-1 832 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 089 485	3 269 310
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	208 690	-314 671
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	367 230	758 263
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	575 919	443 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-513 566	3 712 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 360 994	-26 775 170
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 360 994	-26 775 170
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	24 618
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-919 464	24 938 668
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-919 464	24 963 286
Årets kassaflöde	-2 794 023	1 901 018
Likvida medel vid årets början	12 742 827	9 566 398
Likvida medel vid årets slut	9 948 803	12 742 827



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

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

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.

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	19 178 292	17 911 704
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	389 715	523 800
	Hyror bostäder	374 328	117 789
	Hyror lokaler	318 834	316 863
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 498 366	1 367 187
	Hyror förbrukningsbaserad	15 117	0
	Hyror övrigt	2 025	0
	Övriga primära intäkter	168 688	122 126
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 945 365	20 359 469
	Hyresbortfall	-496 393	0
	<i>Summa</i>	-496 393	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 448 972	20 359 469

*I årsavgifterna ingår vatten och el samt TV via Tele2 och bredband via Bahnhof AB.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	370 176
	Övriga sekundära intäkter	175 161	255 147
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	175 161	625 323

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 186 034	-4 307 554
	Snö och halk-bekämpning	-305 824	-262 736
	Reparationer	-3 583 631	-2 138 911
	Planerat underhåll	-2 803 001	-767 057
	El	-745 565	-781 180
	Uppvärmning	-3 010 720	-2 717 311
	Vatten	-1 245 383	-1 027 151
	Sophämtning	-632 524	-679 953
	Fastighetsförsäkring	-338 321	-281 934
	Kabel-TV och bredband	-345 852	-438 054
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-875 903	-865 122
	Förvaltningsavtalskostnader	-229 675	-219 735
	Övriga driftkostnader	-77 797	-76 221
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 380 229	-14 562 919

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 400	-800
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 778	-86 382
	Administrationskostnader	-94 416	-30 585
	Extern revision	-34 750	-31 125
	Konsultkostnader	-179 407	-353 852
	Medlemsavgifter	-87 000	-87 000
	Föreningsverksamhet	-86 644	-9 102
	Övriga förvaltningskostnader	-235 280	-271 025
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-742 674	-869 871

Medlemsavgifter var tidigare år under noten för driftskostnader

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-169 200	-241 000
	Revisionsarvode	-9 000	-17 100
	Övriga arvoden	-27 000	-51 300
	Sociala avgifter	-45 533	-72 610
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-250 733	-382 010

Föreningen har ingen anställd personal.

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	-3 838 082	-3 747 349
	Avskrivning på markanläggning	-7 035	-21 314
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-56 483	-61 051
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 901 600	-3 829 714

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-91 454
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-91 454

Not 9	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	7 397	13 341
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	12 866	9 956
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	20 262	23 297
Not 10	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	-3 418 488	-2 175 866
	Övriga räntekostnader	-29	-171
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 418 517	-2 176 037
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	189 845 248	152 989 815
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 582 000	8 582 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 237 906	1 237 906
	Årets investeringar	1 360 994	36 855 434
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	182 908
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	201 026 148	199 848 063
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-56 044 768	-52 367 562
	Årets avskrivningar	-3 845 117	-3 768 658
	Omklassificeringar	0	-91 457
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-59 889 885	-56 227 677
	<i>Utgående redovisat värde</i>	141 136 263	143 620 386
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	241 697 000	244 825 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 708 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	144 000 000	141 708 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 708 000	0
	<i>Summa</i>	393 113 000	386 533 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	145 082 000	145 082 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	145 082 000	145 082 000

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	361 383	361 383
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	361 383	361 383
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-261 517	-200 466
	Årets avskrivningar	-56 483	-61 051
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-318 000	-261 517
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 383	99 866
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	9 740 156	12 539 963
	Övriga fordringar	262 854	289 429
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 003 010	12 829 392
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	160 957	338 321
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 531	75 357
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	263 488	413 678
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	208 647	202 864
	<i>Summa Kassa och bank</i>	208 647	202 864

Not 17 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	3,79%	2025-01-08	13 000 000	0
Stadshypotek	4,34%	2026-10-30	9 250 875	0
Stadshypotek	3,59%	2025-01-30	10 383 975	0
Stadshypotek	3,93%	2026-06-01	8 717 960	0
Stadshypotek	3,63%	2026-01-30	11 681 650	0
Stadshypotek	3,68%	2025-01-30	10 072 588	229 866
Stadshypotek	3,65%	2027-06-30	8 425 000	0
Stadshypotek	2,54%	2026-04-30	12 985 866	0
Stadshypotek	3,34%	2025-03-03	20 556 421	0
Stadshypotek	0,62%	2025-12-01	9 971 917	0
			115 046 252	229 866

Långfristig del	51 061 351
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	63 984 901
Kortfristig del	63 984 901
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	229 866
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	919 464
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,29%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	111 506	112 206
Momsskuld	34 159	61 161
Källskatt	20 336	54 197
Inre fond	172 464	188 214
Övriga kortfristiga skulder	60 872	49 551
<i>Summa Övriga skulder</i>	399 337	465 329

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 849 500	1 741 460
Upplupna räntekostnader	516 671	458 397
Övriga upplupna kostnader	806 786	988 837
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 172 957	3 188 694

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Paulo Kisekka-Ndawula

Jenny Brovkina

Marina Nordensvärd

Helena Payne

Jan Olof Valtersson

Urban Wiklund

Marcela Walter

Awaz Zaher Hamad

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Leif Kullberg

Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 71 Ling i Uppsala, org.nr. 716401-3299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 71 Ling i Uppsala 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 71 Ling i Uppsala 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Kullberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 71 Ling i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PAULO KISEKKA-NDAWULA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:12:44



MARCELA WALTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:30:16



AWAZ ZAHER HAMAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:47:53



JAN OLOF VALTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 23:16:15



URBAN WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 19:45:57



MARIANA NORDENSVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:12:18



JENNY BROVKINA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 22:05:50



HELENA PAYNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 06:52:54



LEIF KULLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:00:25



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 13:30:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 71 Ling i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF KULLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 11:26:02



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 13:31:45



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.