



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Konstapeln i Östersund

Sparande 236 kr/kvm	Investeringsbehov 12 157 kr/kvm	Skuldsättning 391 kr/kvm
Räntekänslighet 1 %	Energikostnad 202 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 737 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
236 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har under flera år sparat för att genomföra åtgärder utan att ta nya lån.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
12 157 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har under de kommande åren inplanerat nödvändiga investeringar och underhåll.

NYCKELTAL



Skuldsättning
391 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen jobbar aktivt med att minimera kostnader för lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen ser över föreningens lån regelbundet.

NYCKELTAL



Energikostnad
202 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaden har ökat, framförallt p g a ökade elkostnader. Detta eftersom tidigare har varje lägenhet haft eget elabonnemang men nu har föreningen IMD som innebär att föreningen står för elabonnemang och debiterar de boende efter förbrukning.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

HSB brf Konstapeln äger sin mark, därför svar NEJ

NYCKELTAL



Årsavgift
737 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Genom en jämn ökning av avgifter och hyror täcks kostnadshöjningar varje år samt ett visst sparande för framtida åtgärder. I beräkningen ingår även ebiteringen för internet/tv samt för IMD.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Konstapeln i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-2046 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten och marken i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krutvakten 3, Körfältet 10	1970-08-14	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
226	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 740
19	lokaler (hyresrätt)	122
155	garageplatser	2 325
75	p-platser	0
Totalt 475 objekt		19 187

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 1 rok, 75 st 2 rok, 56 st 3 rok, 52 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Faxbrink	Ordförande
Agneta Dahlkvist	Ledamot
Hillevi Lithander	Ledamot
Gun Monika Lind	Ledamot
Bodil Hansson	Ledamot, HSB
Martijn Van De Griend	Ledamot
Joel Pettersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Faxbrink, Agneta Dahlkvist, Martijn Van de Griend och Hillevi Lithander.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Faxbrink, Agneta Dahlkvist, Gun Monika Lind och Joel Pettersson.

Revisorer har varit: Margaretha Andersson med Marina Magnusson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Nils-Olof Lysén (sammankallande) och Benny Hoffman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att anta HSB Normalstadgar 2023, beslut nr 2 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3,5% 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 2024-10-23 varvid underhållsplanen uppdaterades.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av värmekulvert mellan husen. Elbilsplatser installerade. Byte av ledstänger till trä i trapphusen. Asfaltering framför entreer. Målning av källargångar.
2021	Byte av lägenhetsdörrar. I samband med det är även lås utbytta.
2022	Fortsätter med att byta lås i källargångar (plåtdörrar). Reparation av tak där det behövs. Målning påbörjad av innertak vid entréer.
2023	Översyn av gårdar. plantering av nya växter. Fortsatt utbyte av lås till lloq-lås. Införande av gemensamhetsel. Brandvarnare med 10 års livslängd uppsatta i lägenheterna.
2024	Översyn av gårdar. Asfaltering av trasiga ytor. Installation av nya ladduttag med uttag för både elbilsladdning samt motorvärmare. Bakstuga skapad. Målning av miljöhus invändigt.

Föreningen planerar följande åtgärder under nästa år:

Årtal	Åtgärd
2025	Takreparation vid entréer fortsätter. Översyn av fönster. Radonmätning. Fortsatt arbete med översyn av miljön på våra gårdar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 300 och under året har det tillkommit 22 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 299.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	236	222	293	277	257
Skuldsättning, kr/kvm	391	410	677	722	767
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	449	470	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	202	164	161	161	142
Årsavgifter, kr/kvm	737	692	651	638	626
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	707	667	729	716	699
Nettoomsättning, tkr	13 524	12 710	12 326	12 096	11 820
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 983	2 011	3 395	3 265	2 576
Soliditet, %	76	74	69	65	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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). Notera att föreningen har infört IMD på el 2024, därför har energikostnaden ökat.

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.

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	1 642 100	0	0	1 642 100
Underhållsfond, kr	6 830 233	0	-337 745	6 492 488
S:a bundet eget kapital, kr	8 472 333	0	-337 745	8 134 588
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 529 626	2 010 907	337 745	24 878 278
Årets resultat, kr	2 010 907	-2 010 907	1 983 170	1 983 170
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 540 533	0	2 320 915	26 861 448
S:a eget kapital, kr	33 012 866	0	1 983 170	34 996 036

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 912 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 249 745 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	24 540 533
Årets resultat, kr	1 983 170
Reservation till underhållsfond, kr	-912 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 249 745
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	26 861 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	26 861 448
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 523 505	12 709 560
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 252	84 791
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		13 556 757	12 794 351
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-8 071 053	-7 582 210
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 249 745	-1 016 344
Övriga externa kostnader	Not 6	-911 551	-863 494
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-218 847	-220 174
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 301 458	-1 225 559
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-11 752 655	-10 907 782
RÖRELSERESULTAT		1 804 102	1 886 570
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		281 892	230 863
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 824	-106 526
SUMMA FINANSIELLA POSTER		179 068	124 337
ÅRETS RESULTAT		1 983 170	2 010 907



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	33 037 814	31 950 591
Inventarier och installationer	Not 10	39 962	79 925
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	17 185
Summa materiella anläggningstillgångar		33 077 777	32 047 701
Summa anläggningstillgångar		33 077 777	32 047 701
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		19 095	14 665
Avräkningskonto HSB		3 814 524	2 444 277
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 127 061	290 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 780 621	936 185
Summa kortfristiga fordringar		7 741 302	3 685 886
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 244 894	7 072 208
Summa kortfristiga placeringar		5 244 894	7 072 208
Kassa och bank			
Bank	Not 15	165 227	2 016 598
Summa kassa och bank		165 227	2 016 598
Summa omsättningstillgångar		13 151 423	12 774 692
SUMMA TILLGÅNGAR		46 229 200	44 822 393



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 642 100	1 642 100
Fond för yttre underhåll	6 492 488	6 830 233
<i>Summa bundet eget kapital</i>	8 134 588	8 472 333
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	24 878 278	22 529 626
Årets resultat	1 983 170	2 010 907
<i>Summa fritt eget kapital</i>	26 861 448	24 540 533
Summa eget kapital	34 996 035	33 012 866
Avsättningar	124 730	124 730
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	2 107 464
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 510 388
Medlemmarnas inre fond	Not 17	568 406
Leverantörsskulder		1 464 832
Aktuell skatteskuld	Not 18	39 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 524 962
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	11 108 434	9 577 334
Summa skulder	11 108 434	11 684 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	46 229 200	44 822 393



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 804 102	1 886 570
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 301 458	1 225 559
Övriga poster	0	0
	<u>3 105 560</u>	<u>3 112 129</u>
Erhållen ränta	300 996	186 300
Erlagd ränta	-106 570	-108 678
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	49	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 300 036</u>	<u>3 189 751</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 704 272	-452 049
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-217 617	1 205 949
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>378 146</u>	<u>3 943 651</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 331 584	-696 185
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 331 584</u>	<u>-696 185</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering	-355 000	-543 000
Lösen lån	0	-3 028 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-355 000</u>	<u>-3 571 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-2 308 438</u>	<u>-323 534</u>
Likvida medel vid årets början	11 533 083	11 856 617
Likvida medel vid årets slut	<u>9 224 645</u>	<u>11 533 083</u>
	<u>-2 308 438</u>	<u>-323 534</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	11 334 216	11 112 193
Årsavgiftsbortfall bostäder	-413	0
Årsavgift el	523 777	0
Årsavgift TV/bredband	474 600	474 601
Hysesintäkt lokaler	31 040	32 375
Hysesintäkt garage och bilplatser	992 015	970 093
Hysesintäkt övrigt	7 333	14 049
Konsumtionsavgift el	27 689	17 436
Intäkt andrahandsupplåtelse	27 607	27 542
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	32 142	27 885
Övriga fakturerade kostnader	0	1 060
Övriga primära intäkter och ersättningar	73 499	32 326
	13 523 505	12 709 560
I Årsavgift ingår värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	33 252	84 791
	33 252	84 791
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-419 968	-745 818
El	-996 055	-641 336
Uppvärmning	-2 052 077	-1 877 802
Vatten	-824 050	-632 121
Renhållning	-407 182	-411 601
Bevakningskostnader	-5 625	-9 468
TV, bredband, iptelefoni	-436 446	-427 364
Obligatoriska besiktningar	-107 068	-12 880
Serviceavtal	-84 092	-99 858
Förvaltningskostnader	-1 968 231	-1 969 129
Försäkringar	-264 757	-234 992
Fastighetsskatt	-418 500	-409 234
Övriga driftskostnader	-87 001	-110 607
	-8 071 053	-7 582 210
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Byte golvbrunnar	-78 361	-17 397
Underhåll tvättstuga	-67 856	-299 832
Installation cylindrar, brytskydd, dörrstängar (låsbyte i källargångar 2023)	-466 170	-73 084
Underhåll tak	0	-2 875
Underhåll mark och utemiljö	-637 358	-623 156
	-1 249 745	-1 016 344
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-23 750	-22 125
Övriga förvaltningskostnader	-681 771	-628 158
Kostnader överlåtelse och panter	-28 419	-22 842
Föreningsverksamhet	-21 408	-2 980
Kontorsutrustning och -material	-2 369	-5 886
Konsulter	-76 290	-45 711
Förbrukningsinventarier	-1 745	-59 992
Medlemsavgifter HSB	-75 800	-75 800
	-911 551	-863 494

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-100 200	-113 700
Övriga arvoden	-78 750	-66 500
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Revisionsarvode	-7 500	-6 500
Sociala avgifter	-23 397	-22 974
Utbildning	-9 000	-9 500
	-218 847	-220 174

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 069 179	-993 280
Markanläggningar	-192 317	-192 317
Installationer och inventarier	-39 962	-39 962
	-1 301 458	-1 225 559

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 296 409	44 617 409
Laddplatser	1 876 935	0
Utrangering motorvärmplatser	-41 782	0
Årets investering byggnader	471 834	679 000
Ingående anskaffningsvärde mark	778 000	778 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 385 483	4 385 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 766 878	50 459 892

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-17 641 897	-16 648 617
Utrangering motorvärmplatser	41 733	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 069 179	-993 280
Ingående avskrivningar markanläggningar	-867 404	-675 087
Årets avskrivningar markanläggningar	-192 317	-192 317
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 729 064	-18 509 301

Utgående redovisat värde**33 037 814 31 950 591**

Redovisade värden byggnader	28 934 053	27 654 512
Redovisade värden mark	778 000	778 000
Redovisade värden markanläggningar	3 325 762	3 518 079

Fastighetsbeteckning: Krutvakten 3 och Körfältet 10 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	121 000 000	40 000 000	161 000 000	161 000 000
Lokaler	1972	2 718 000	2 294 000	5 012 000	5 012 000
		123 718 000	42 294 000	166 012 000	166 012 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	21 347 300	21 347 300
varav i eget förvar	-9 879 200	-9 879 200
Summa ställda säkerheter	11 468 100	11 468 100

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	410 874	410 874
Utgående anskaffningsvärden	410 874	410 874

Ingående avskrivningar	-330 949	-290 987
Årets avskrivningar	-39 962	-39 962
Utgående avskrivningar	-370 912	-330 949

Utgående redovisat värde**39 962****79 925**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde avser nyanläggning laddplatser	17 185	0
Laddplatser	1 859 750	17 185
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 876 935	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	17 185

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	208 705	114 121
Övriga kortfristiga fordringar	918 356	176 638
	1 127 061	290 759

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	294 342	264 757
Förutbetalad kabel-TV och bredband	76 984	76 970
Förutbetalad administration	345 160	333 503
Förutbetalad fastighetsskötsel	212 638	206 002
Upplupen intäkt bidrag laddplatser Naturvårdsverket	1 813 011	0
Upplupna ränteintäkter	35 848	54 953
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 638	0
	2 780 621	936 185

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Collector Bank	3,60%	2025-01-24	2 606 312	2 500 000
Länsförsäkringar bank	3,05%	2025-01-07	2 638 582	4 572 208
			5 244 894	7 072 208

Not 15 BANK

Länsförsäkringar bank	97 574	5 906
Collector Bank	0	956 801
SBAB	67 653	1 053 891
	165 227	2 016 598

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,99%	2025-07-30	2 107 464	90 000
Stadshypotek		2,72%	2025-12-01	2 890 000	120 000
Swedbank		3,29%	2025-03-27	2 512 924	116 000
				7 510 388	326 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**
 Lån som ska konverteras inom ett år **7 510 388**
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 510 388**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **1 304 000**
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstituten uppgå på balansdagen till **5 880 388**
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år. **0**

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	600 975	632 928
Uttag	-32 569	-31 954
	568 406	600 975

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	39 847	33 056
	39 847	33 056

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	346 465	393 208
Upplupna räntekostnader	8 760	12 506
Upplupen revision	24 000	22 000
Upplupen fastighetsförvaltning	28 550	73 201
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 108 728	1 046 027
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 501	623 156
	1 524 004	2 170 098

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Agneta Dahlkvist	 Anders Faxbrink	 Bodil Hansson
..... Gun Monika Lind	 Hillevi Lithander	 Joel Pettersson
..... Martijn Van De Griend		

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Margaretha Andersson Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konstapeln i Östersund, org.nr. 793200-2046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konstapeln i Östersund 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. Revisoremas 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 Konstapeln i Östersund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS FAXBRINK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 08:38:40



HILLEVI LITHANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 22:21:06



JOEL PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 09:04:39



MARTIJN VAN DE GRIEND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 20:47:17



AGNETA DAHLKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 05:35:35



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 08:07:23



GUN MONIKA LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 18:04:35



MARGARETHA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 12:52:08



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 14:59:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARGARETHA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 12:53:40



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 15:04:16



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 föreningsstämmans 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.