



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Passaren i Örebro

Sparande 161 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 2 924 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	Energikostnad 45 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 578 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
161 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ingen investeringsplan endast underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 924 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
45 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
578 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Passaren i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1179 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brunnslyckan 1	1981-01-01	1900 och 1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom, Söderberg & Partner. 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
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 074
167	garageplatser	0
Totalt 325 objekt		17 074

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 3 rok, 139 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ove Gidlöf	Ordförande	2017-06-26
Gösta Boo	Ledamot HSB	2014-05-14
Kent Vessman	Ledamot	2018-06-05
Kent Nylander	Ledamot	2022-06-10
Anci Nyström	Sekreterare	2017-06-26
Asim Krak	vice Ordförande	2011-04-27



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Gidlöf och Asim Krak.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ove Gidlöf, Kent Nylander, Anci Nyström och Asim Krak.

Revisorer har varit: Thomas Hedlund med Urban Haglind som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anders Gyllestad (sammankallande), Anders Gyllestad samt Kjell Johansson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Magnus Borg t.o.m 2024-07-19, Simon Svedling t. o.m 2024-10-31. Fr. o.m 2024-11-01 Maj-Lis Larsson genom förvaltaravtal.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.
Boende tecknar egna abonnemang för el och värme som ej ingår i årsavgiften.

Förening har två lån som ska omsättas 2025, det större lånet kommer att få betydligt högre ränta än idag.

Styrelsen bedömer att årsavgiften kan komma att höjas i framtiden dels pga ökade räntekostnader samt ökade driftkostnader.

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 2024-08-26.

Föreningen har avtal för ekonomiskförvaltning med HSB Mälardalarna. Fastighetsskötsel genom HSB Mälardalarna och GMS i Örebro AB. Kabel-TV genom Sappa.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Garageportar
2012	Fibernät
2018	Byte ventilation
2022	Garagetak
2023	Laddstolpar

Under året har frånluftsventilation installerats i samtliga kök. Ca 7 st dörrbyten har genomförts samt målning av förråd och

plank.

Beskrining av träd har skett under året och arbetet med gårdarna kommer fortsätta under 2025.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Under 2025 ska målning av garageportar på röd parkering utföras. Fortsatt underhåll av träd, borttagning och plantering. Fönsterbyte kommer endast ske där behovet är stort och där det ej längre går att justera.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 237 och under året har det tillkommit 17 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 234.

Sekreteraren har deltagit i sekriterarutbildning under året.

Ordförande har närvarat vid HSB Mälardalarnas årstämma, ägareträff, verksamhetsträff samt ordförandekonferens.

2 st Brunnsbladet med medlemsinfo har delats ut under våren, rapport månadsvis digitalt under hösten.

Under året har föreningen haft en städdag på våren och en på hösten med pubkväll. Jubileumsfest 40 år i september. Halloweenfirande och i december kom Tomten på besök.

Fritidskommitten håller i planeringen för kommande medlemsaktiviteter.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	161	190	226	225	234
Skuldsättning, kr/kvm	2 924	3 110	3 058	3 119	3 177
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 924	3 110	3 058	3 119	3 177
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	45	37	37	33	29
Årsavgifter, kr/kvm	578	561	540	530	530
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	603	583	567	557	556
Nettoomsättning, tkr	10 300	9 825	9 470	9 281	9 237
Resultat efter finansiella poster, tkr	187	1 112	1 858	2 210	209
Soliditet, %	26	26	25	22	20

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.

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	4 581 000	0	0	4 581 000
Underhållsfond, kr	4 633 701	0	170 529	4 804 230
S:a bundet eget kapital, kr	9 214 701	0	170 529	9 385 230
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 674 357	1 111 896	-941 367	9 615 724
Årets resultat, kr	1 111 896	-1 111 896	905 818	187 340
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 786 253	0	-35 549	9 803 064
S:a eget kapital, kr	19 000 954	0	134 980	19 188 294

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 099 471 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	9 786 253
Årets resultat, kr	187 340
Reservation till underhållsfond, kr	-1 270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 099 471
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 803 064

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 803 064

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	10 184 738	9 804 790
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 780	46 783
Summa Rörelseintäkter		10 299 518	9 851 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 957 060	-5 838 579
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 069	-183 477
Personalkostnader	Not 6	-302 338	-406 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 442 196	-1 377 713
Summa Rörelsekostnader		-8 907 663	-7 806 154
Rörelseresultat		1 391 856	2 045 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	95 894	84 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 300 409	-1 018 482
Summa Finansiella poster		-1 204 516	-933 523
Resultat efter finansiella poster		187 340	1 111 896
Resultat före skatt		187 340	1 111 896
Årets resultat		187 340	1 111 896



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	67 785 174	66 003 240
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	3 072 770
Summa Materiella anläggningstillgångar		67 785 174	69 076 010
Summa Anläggningstillgångar		67 785 174	69 076 010

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 12	58 326	4 282
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 041 238	4 895 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	517 830	481 338
Summa Kortfristiga fordringar		3 617 394	5 381 502
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	157 036	55 288
Summa Kassa och bank		157 036	55 288
Summa Omsättningstillgångar		3 774 429	5 436 790
Summa Tillgångar		71 559 603	74 512 800

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 581 000	4 581 000
Fond för yttre underhåll	4 804 230	4 633 701
Summa Bundet eget kapital	9 385 230	9 214 701

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 615 724	8 674 357
Årets resultat	187 340	1 111 896
Summa Fritt eget kapital	9 803 064	9 786 253

Summa Eget kapital	19 188 294	19 000 954
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 075 267	39 390 769
Summa Långfristiga skulder		33 075 267	39 390 769

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 850 474	13 707 345
Leverantörsskulder		221 313	250 413
Skatteskulder	Not 17	58 339	6 734
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 204 028	1 131 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	961 888	1 024 863
Summa Kortfristiga skulder		19 296 042	16 121 077

Summa Skulder		52 371 309	55 511 846
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		71 559 603	74 512 800
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 391 856	2 045 419
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 442 196	1 377 713
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 442 196	1 377 713
Erhållen ränta	95 894	84 959
Erlagd ränta	-1 299 266	-1 015 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 630 679	2 492 984
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	363 572	-402 589
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	30 693	-426 643
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	394 265	-829 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 024 944	1 663 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-151 360	-1 120 906
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151 360	-1 120 906
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 172 373	891 652
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 172 373	891 652
Årets kassaflöde	-1 298 789	1 434 498
Likvida medel vid årets början	4 490 136	3 055 638
Likvida medel vid årets slut	3 191 347	4 490 136



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

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

Resultat och balansräkning

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 62 559 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter, ingår vatten	9 774 864	9 490 368
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	3 704
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	94 800	94 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	424 471	364 180
	Hyror förbrukningsbaserad	51 843	0
	Övriga primära intäkter	38 155	48 473
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 384 133	10 001 525
	Hyresbortfall	-24 900	-22 240
	Avsatt till inre fond	-174 495	-174 495
	<i>Summa</i>	-199 395	-196 735
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 184 738	9 804 790

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	28 801	0
	Övriga sekundära intäkter	85 979	46 783
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	114 780	46 783

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-638 094	-452 748
	Snö och halk-bekämpning	-133 314	-94 575
	Reparationer	-1 299 317	-894 348
	Planerat underhåll	-1 099 471	-751 344
	Försäkringsskador	-33 715	-207 469
	Ei	-224 691	-152 489
	Uppvärmning	-49 176	-41 374
	Vatten	-501 200	-442 950
	Sophämtning	-383 639	-398 333
	Fastighetsförsäkring	-418 645	-368 987
	Kabel-TV och bredband	-232 734	-211 915
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 504 950	-1 467 346
	Förvaltningsavtalskostnader	-434 212	-347 201
	Övriga driftkostnader	-3 903	-7 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 957 060	-5 838 579

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	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 018	-26 212
	Administrationskostnader	-64 307	-66 622
	Extern revision	-21 000	-17 750
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	-47 500	-47 500
	Föreningsverksamhet	-50 537	-8 534
	Övriga förvaltningskostnader	-14 706	-16 859
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-206 069	-183 477
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-103 254	-107 016
	Revisionsarvode	-7 205	-7 026
	Övriga arvoden	-25 956	-17 466
	Löner och övriga ersättningar	-113 287	-224 547
	Sociala avgifter	-88 372	-127 438
	Pensionskostnader och förpliktelser	7 287	-21 168
	Övriga personalkostnader	47 188	98 277
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-302 338	-406 385
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	-1 351 328	-1 286 845
	Avskrivning på markanläggning	-90 868	-90 868
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 442 196	-1 377 713
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	91 967	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 927	84 959
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	95 894	84 959

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 299 619	-1 016 802
	Övriga räntekostnader	-790	-1 680
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 300 409	-1 018 482
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 490 781	81 490 781
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 514 000	8 514 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	908 682	0
	Årets investeringar	3 224 130	908 682
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	94 137 593	90 913 463
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 910 223	-23 532 510
	Årets avskrivningar	-1 442 196	-1 377 713
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 352 419	-24 910 223
	<i>Utgående redovisat värde</i>	67 785 174	66 003 240
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	147 743 000	152 542 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	107 356 000	75 940 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	255 099 000	228 482 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	73 069 000	73 069 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	73 069 000	73 069 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 072 770	2 860 546
	Årets investeringar	151 360	212 224
	Omklassificering till byggnad	-3 224 130	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	3 072 770
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	58 326	4 282
	<i>Summa Kundfordringar</i>	58 326	4 282

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 034 311

4 434 847

Övriga fordringar

6 927

461 035

Summa Övriga fordringar

3 041 238

4 895 882

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

517 830

481 338

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

517 830

481 338

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank bankkonto (fd kassa)

1 048

364

Swedbank bankkonto

148 473

47 678

Collector bankkonto

7 514

7 246

Summa Kassa och bank

157 036

55 288

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,14%	2025-01-30	1 535 000	60 000
Stadshypotek AB	4,46%	2027-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,53%	2026-09-30	9 000 000	0
Swedbank	3,93%	2026-04-24	2 000 000	0
Swedbank	1,88%	2025-09-25	14 555 235	421 609
Swedbank	0,96%	2026-06-17	6 330 330	460 239
Stadshypotek AB	3,81%	2026-12-01	6 505 176	300 000
			49 925 741	1 241 848

Långfristig del

33 075 267

Nästa års amortering av långfristig skuld

760 239

Lån som ska konverteras inom ett år

16 090 235

Kortfristig del

16 850 474

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 241 848

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 967 392

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,80%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

58 339

6 734

Summa Skatteskulder

58 339

6 734

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

21 157

0

Arbetsgivaravgifter, Källskatt

66 886

38 403

Inre fond

1 094 132

1 069 139

Övriga kortfristiga skulder

21 854

24 180

Summa Övriga skulder

1 204 028

1 131 722

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

784 703

815 192

Upplupna räntekostnader

93 318

92 175

Övriga upplupna kostnader

83 867

117 496

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

961 888

1 024 863

Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga kända väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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 Passaren i Örebro, org.nr. 775000-1179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Passaren i Örebro för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Passaren i Örebro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Hedlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

OVE GIDLÖF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 12:05:19



GÖSTA BOO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 12:53:38



KENT VESSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:48:10



ASIM KRAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 11:26:19



KENT NYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:05:46



ANCI NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 12:58:08



THOMAS HEDLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:29:07



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:03:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

THOMAS HEDLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:25:40



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:03:41



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.