



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Björnbäret i Örebro

Sparande 118 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 2 544 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 179 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 585 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
118 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 544 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
4 %

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
179 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
585 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 Björnbäret i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1187 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Månstenen 1	1966-01-01	1967
Rosenstenen 1	1966-01-01	1967

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
93	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 048
34	Garageplatser	0
88	P-platser	0

Totalt 215 objekt 10 048

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 50 st. 1-planshus 5 r o k 104 m2
- 8 st. 1-planshus 6 r o k 116 m2
- 35 st. 2-planshus 6 r o k 112 m2



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Andersson	Ordförande	2021-05-27	
Tomas Ragen	Ledamot	2021-05-27	
Stefan Viberg	Ledamot	2012-05-24	
Per-Åke Sundkvist	Ledamot	2015-06-08	
Patrik Karlsson	HSB Ledamot	2017-05-09	
Pernilla Lagerholm Sköld	Ledamot	2019-05-23	
Magnus Sandberg	Ledamot	2024-06-03	
Maria Ahl	Ledamot	2022-05-30	2024-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Andersson, Pernilla Lagerholm Sköld, Tomas Ragen och Per-Åke Sundkvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Viberg, Per-Åke Sundkvist, Tomas Andersson och Pernilla Lagerholm Sköld.

Revisorer har varit: Lars Elvin med Carina Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Hammarlund Jansson (sammankallande) och Claes Lagerholm Sköld, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd under året har varit Krister Jansson.

Föreningens ombud till Mälardalens föreningsstämma har varit Tomas Ragen med Pernilla Lagerholm Sköld som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29 . På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.
Föreningen höll en extrastämma 2024-05-18 med 15 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1,3%.

En förändring av årsavgiften med +3,9% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-27.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 563 043 kr. Under året har föreningen amorterat 672 500 kr.
Föreningen har ett lån som löper ut 2025-06-01.

Styrelsen bedömer att små framtida höjningar kan behövas utifrån framtida prisutveckling och anser att föreningens ekonomi är god.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Nytt värmesystem
1995	Tilläggsisolering ytterväggar
2006	Renovering yttre miljö
2009	Fönsterbyte
2009	Isolering krypgrund
2015	Byte undercentral
2016	Byte entrétag
2018	Byte samtliga värmegivare
2020	Byte garageportar
2021	Byte tak
2024	Byte av takpanel. Installerat 16st laddplatser.

Föreningen har under året genomfört byte av panel och målning.
Föreningen har också investerat i ny taksarg och laddplatser.

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

Värmeväxlarna i radhusen har nu nått sin tekniska livslängd och planeras att bytas under 2025.

Asfalten kommer att ses över och delar som behöver läggs om löpande.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 150 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 152.

Samtliga styrelsemedlemmar har blivit utbildade i ekonomi av HSB och deltagit på HSB Ägarträff.

Medlemmarna har under året erhållit informationsblad.

Föreningen har en egen e-postadress: hsb.brfbjornbaret@gmail.com och en egen hemsida:
<https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Bjornbaret/>

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	118	167	75	95	111
Skuldsättning, kr/kvm	2 544	2 613	2 520	2 589	2 115
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 544	2 613	2 520	2 589	2 115
Räntekänslighet, %	4	6	7	7	6
Energikostnad, kr/kvm	179	180	165	193	160
Årsavgifter, kr/kvm	585	595	493	532	494
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	94	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	650	636	531	571	528
Nettoomsättning, tkr	6 371	6 393	5 339	5 740	5 302
Resultat efter finansiella poster, tkr	-304	743	-1 287	-439	110
Soliditet, %	6	7	5	9	12

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.

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och Tv. Boende tecknar eget avtal om el.

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 ökade underhåll och reparationskostnader.

Föreningens kassaflöde är negativt med 689 387 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 118 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparat har styrelsen beslutat om framtida höjningar om behovet uppstår. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	1 164 400	0	0	1 164 400
Underhållsfond, kr	1 383 385	0	-29 256	1 354 129
S:a bundet eget kapital, kr	2 547 785	0	-29 256	2 518 529
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 162 989	742 718	29 256	-391 016
Årets resultat, kr	742 718	-742 718	-303 674	-303 674
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-420 271	0	-274 418	-694 690
S:a eget kapital, kr	2 127 514	0	-303 674	1 823 839

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 310 000 kr samt ianspråktagande skett med 339 256 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	-420 272
Årets resultat, kr	-303 674
Reservation till underhållsfond, kr	-310 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	339 256
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-694 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-694 690
------------------------------------	-----------------

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	6 370 727	6 333 725
Övriga rörelseintäkter	Not 3	159 295	103 660
Summa Rörelseintäkter		6 530 022	6 437 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 930 735	-4 067 246
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 019	-74 801
Personalkostnader	Not 6	-281 994	-195 234
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 005 272	-921 527
Summa Rörelsekostnader		-6 303 021	-5 258 807
Rörelseresultat		227 001	1 178 578
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 400	33 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-570 075	-468 955
Summa Finansiella poster		-530 675	-435 860
Resultat efter finansiella poster		-303 674	742 718
Resultat före skatt		-303 674	742 718
Årets resultat		-303 674	742 718



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	26 730 825	25 696 266
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	1 588 499
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 730 825	27 284 765
Summa Anläggningstillgångar		26 730 825	27 284 765

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 447	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 803 973	2 302 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		193 225	185 056
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 065 645	2 487 282
Summa Omsättningstillgångar		2 065 645	2 487 282
Summa Tillgångar		28 796 470	29 772 047

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 164 400	1 164 400
Fond för yttre underhåll	1 354 129	1 383 385
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 518 529	2 547 785

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-391 016	-1 162 989
Årets resultat	-303 674	742 718
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-694 690	-420 272

Summa Eget kapital**1 823 839 2 127 514**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	21 778 331	19 957 126
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		21 778 331	19 957 126

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 784 712	6 293 417
Leverantörsskulder		316 214	596 010
Skatteskulder		37 138	64 354
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	71 605	43 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	984 631	690 032
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 194 300	7 687 408

Summa Skulder**26 972 631 27 644 534****Summa Eget kapital och skulder****28 796 470 29 772 047**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	227 001	1 178 578
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 005 272	921 527
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 005 272	921 527
Erhållen ränta	39 400	33 095
Erlagd ränta	-554 316	-468 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	717 356	1 664 245
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-267 750	-85 619
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-161	154 764
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-267 912	69 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	449 444	1 733 390
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-451 332	-1 588 499
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-451 332	-1 588 499
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-687 500	927 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-687 500	927 500
Årets kassaflöde	-689 387	1 072 391
Likvida medel vid årets början	2 060 139	987 748
Likvida medel vid årets slut	1 370 752	2 060 139

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

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

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket 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: 27-87 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 0 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

7 164 168 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 315 632	4 261 068
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 566 888	1 587 581
	Hyror lokaler	0	3 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	501 450	499 200
	Hyror övrigt	3 780	0
	Övriga primära intäkter	5 677	7 697
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 393 427	6 359 146
	Hyresbortfall	-22 700	-25 421
	<i>Summa</i>	-22 700	-25 421
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 370 727	6 333 725
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	25 527	0
	Övriga sekundära intäkter	133 768	103 660
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	159 295	103 660
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-203 372	-257 144
	Snö och halk-bekämpning	-192 631	-167 221
	Reparationer	-709 939	-291 979
	Planerat underhåll	-339 256	-17 369
	Försäkringsskador	-168 896	-34 604
	El	-227 327	-223 172
	Uppvärmning	-1 338 973	-1 360 770
	Vatten	-227 915	-226 812
	Sophämtning	-169 457	-154 754
	Fastighetsförsäkring	-134 986	-123 840
	Kabel-TV och bredband	-200 280	-198 642
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-869 288	-863 691
	Förvaltningsavtalskostnader	-148 415	-147 249
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 930 735	-4 067 246

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 455	0
	Administrationskostnader	-14 043	-14 381
	Extern revision	-15 650	-13 500
	Medlemsavgifter	-31 250	-31 250
	Föreningsverksamhet	-6 591	-5 801
	Övriga förvaltningskostnader	-4 030	-9 869
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-85 019	-74 801
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-126 733	-78 266
	Revisionsarvode	-7 205	-7 026
	Övriga arvoden	-87 200	-85 300
	Löner och övriga ersättningar	-112	0
	Sociala avgifter	-60 482	-23 645
	Övriga personalkostnader	-263	-997
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-281 994	-195 234
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	-939 459	-872 660
	Avskrivning på markanläggning	-65 812	-48 867
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 005 272	-921 527
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	34 610	29 585
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 790	3 510
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	39 400	33 095
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	-570 075	-468 955
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-570 075	-468 955

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 196 976	39 196 976
	Ingående anskaffningsvärde mark	493 100	493 100
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	880 000	880 000
	Omklassificering från pågående arbete	2 039 829	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	42 609 905	40 570 076
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 873 810	-13 952 283
	Årets avskrivningar	-1 005 272	-921 527
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 879 082	-14 873 810
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 730 823	25 696 266
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 288 000	73 614 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 825 000	48 825 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	116 113 000	122 439 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 434 417	28 434 417
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 434 417	28 434 417
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 588 499	0
	Årets investeringar	451 330	1 588 499
	Omklassificering till byggnad	-2 039 829	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 588 499
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 370 752	2 060 139
	Övriga fordringar	433 222	242 087
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 803 973	2 302 226

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,11%	2026-09-30	1 087 500	50 000
Stadshypotek AB	0,98%	2026-03-30	5 018 750	137 500
Stadshypotek AB	2,83%	2029-10-30	5 605 917	120 000
Stadshypotek AB	1,13%	2025-06-01	3 217 212	120 000
Stadshypotek AB	4,39%	2028-10-30	1 570 000	30 000
Stadshypotek AB	3,91%	2028-06-01	1 137 280	10 000
Stadshypotek AB	3,91%	2028-06-01	2 120 056	20 000
Stadshypotek AB	3,55%	2027-06-30	4 828 500	60 000
Stadshypotek AB	1,32%	2026-12-30	977 828	140 000
			25 563 043	687 500

Långfristig del	21 778 331
Nästa års amortering av långfristig skuld	567 500
Lån som ska konverteras inom ett år	3 217 212
Kortfristig del	3 784 712
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	687 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 750 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,49%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	54 228	32 772
Övriga kortfristiga skulder	17 377	10 822
<i>Summa Övriga skulder</i>	71 605	43 594

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	552 234	556 498
Upplupna räntekostnader	59 314	43 555
Övriga upplupna kostnader	373 083	89 979
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	984 631	690 032

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 Björnbäret i Örebro, org.nr. 775000-1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnbäret 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Björnbäret 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Elvin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOMAS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:46:51



PERNILLA LAGERHOLM SKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 22:29:44



PATRIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 10:46:56



TOMAS RAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 15:41:46



PER-ÅKE SUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:29:37



MAGNUS SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:45:13



STEFAN VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:33:03



LARS ELVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 23:37:26



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 18:49:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS ELVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 23:40:34



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 18:49:52



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.