



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Lunden i Örebro

 Sparande 132 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 932 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 224 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 733 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
132 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

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
932 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
2 %

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
224 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
733 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 Lunden i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1203 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenkolet 1	1975-01-01	1975
Stenkolet 2	1975-01-01	1975
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. 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
36	p-platser	0
88	förråd	0
124	garageplatser	1 860
208	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 412
12	mc-plats	72
Totalt 468 objekt		18 344

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 124 st 3 rok, 36 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annie Einarsrud	Ordförande	2018-06-01	
Kent Andersson	Ledamot	2024-06-04	
Monika Fritz	Ledamot	2011-06-01	
Lillemor Sjölund	Ledamot	2019-05-27	
Gunilla Hasslund	Ledamot	2023-06-26	2024-06-04
Helen Rabogliatti	Ledamot	2018-06-01	2024-06-04
Per-Erik Gustafsson	Ledamot	2024-06-04	
Tommy Hagsten	Ledamot	2018-06-01	
Linn Karlsson	Ledamot	2024-06-04	
Deivid Fontoura Nogueira	Ledamot	2018-06-01	2024-06-04
Ghafoor Ahmadi	Ledamot	2024-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annie Einarsrud, Per-Erik Gustafsson, Lillemor Sjölund och Kent Andersson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Monika Fritz, Lillemor Sjölund, Per-Erik Gustafsson, och Annie Einarsrud.

Revisorer har varit: Örjan Brus vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Yvonne Karlsson (sammankallande) samt Margareta Helmrich, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma: Annie Einarsrud med Linn Karlsson som suppleant.

Föreningen har vicevärds- och förvaltaravtal med HSB Förvaltning i Mälardalarna. Förvaltare har varit Per-Gunnar Tolsheden. Hemmavicevärd har varit Simon Svedling samt därefter Helena Wistrand, båda från HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2024-06-10.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

Målning av lekplatser, trappräcken, förråds- och soprumsdörrar samt luckor till takstegar.

Montering av skärmtak ovanför källartrappa på Torpet (föreningshuset).

Byte av cirkulationspumpar och byte av 5 st ventilationsaggregat på taken.

Montering av tröskelplåtar till garage.

Träd och buskplantering på hundrastgården.

OVK.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Byte garageportar
2005	Byte fjärrvärmeanläggning
2006	Byte hiss Torpet
2015	Enhetsmätning
2016	Garageportar
2020	Byte styrenheter undercentraler
2021	Laddstolpar
2021	Låsbyte
2023	Installation vattenrening

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

Två större poster i underhållsplanen är byte av takpapp och byte av garageportar. Om byte av detta kommer att utföras bestäms efter besiktning av portar och tak.

På grund av att föreningen aktivt använder sig av underhållsplanen och utför åtgärder håller sig fastigheten i ett utmärkt skick.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 278 och under året har det tillkommit 20 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 278.

Föreningen har under året haft två kontraktsmöten med HSB Mälardalarna.

Några av styrelsemedlemmarna har deltagit i styrelsemässa, med syfte att få veta nyheter och information om området samt för att knyta nya kontakter.

Föreningen har en egen hemsida: brflunden.nu

Föreningen har en egen e-postadress: styrelsen@brflunden.net

Det finns en styrelsetelefon för direktkontakt med styrelsen för frågor som inte ska till vicevärd eller förvaltare, 070-055 56 04. Detta är dock inget aktnummer.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	132	120	174	102	140
Skuldsättning, kr/kvm	932	1 237	1 270	1 522	1 566
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 042	1 237	1 270	1 522	1 566
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	224	249	216	230	198
Årsavgifter, kr/kvm	733	687	659	636	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	92	94	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	691	744	704	677	668
Nettoomsättning, tkr	12 646	11 867	11 522	11 112	10 962
Resultat efter finansiella poster, tkr	-634	172	836	163	-560
Soliditet, %	36	32	31	26	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade underhållskostnader samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde är negativt med -2 412 715 kr. Detta på grund av den extraamorteringen på ca 2,7 miljoner som gjordes under hösten för att lösa ett av lånen.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 132 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från 25-01-01.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	823 400	0	0	823 400
Underhållsfond, kr	2 786 642	0	-962 362	1 824 280
S:a bundet eget kapital, kr	3 610 042	0	-962 362	2 647 680
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 219 437	172 003	962 362	8 353 802
Årets resultat, kr	172 003	-172 003	-634 150	-634 150
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 391 440	0	328 212	7 719 652
S:a eget kapital, kr	11 001 482	0	-634 150	10 367 332

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 797 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 759 362 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	7 391 440
Årets resultat, kr	-634 150
Reservation till underhållsfond, kr	-797 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 759 362
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 719 652

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 719 652
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 646 119	11 867 456
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 927	346 358
Summa Rörelseintäkter		12 675 046	12 213 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 855 372	-9 582 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 874	-484 495
Personalkostnader	Not 6	-347 666	-300 485
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 947	-1 333 943
Summa Rörelsekostnader		-12 688 860	-11 701 005
Rörelseresultat		-13 814	512 809
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	155 104	109 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-775 440	-450 191
Summa Finansiella poster		-620 336	-340 805
Resultat efter finansiella poster		-634 150	172 003
Resultat före skatt		-634 150	172 003
Årets resultat		-634 150	172 003



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	27 437 972	28 705 568
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	3 849	25 201
Summa Materiella anläggningstillgångar		27 441 821	28 730 769
Summa Anläggningstillgångar		27 441 821	28 730 769

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 813	-6 023
Aktuell skattefordran		0	2 374
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 663 249	3 205 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		598 611	618 075
Summa Kortfristiga fordringar		3 276 673	3 819 437

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	56 969	2 062 741
Summa Kassa och bank		56 969	2 062 741
Summa Omsättningstillgångar		3 333 642	5 882 177

Summa Tillgångar		30 775 463	34 612 946
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	823 400	823 400
Fond för yttre underhåll	1 824 280	2 786 642
Summa Bundet eget kapital	2 647 680	3 610 042

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 353 802	7 219 437
Årets resultat	-634 150	172 003
Summa Fritt eget kapital	7 719 653	7 391 440

Summa Eget kapital	10 367 332	11 001 482
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 034 732	17 098 064
Summa Långfristiga skulder		12 034 732	17 098 064

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 063 332	3 209 101
Leverantörsskulder		674 306	1 060 137
Skatteskulder		6 154	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	941 219	922 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 688 388	1 321 830
Summa Kortfristiga skulder		8 373 399	6 513 400

Summa Skulder		20 408 131	23 611 464
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		30 775 463	34 612 946
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-13 814	512 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 288 947	1 333 943
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 288 947	1 333 943
Erhållen ränta	155 104	109 386
Erlagd ränta	-778 275	-450 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	651 963	1 505 947
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	135 820	-39 972
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	8 603	-86 165
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	144 423	-126 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	796 386	1 379 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-315 842
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-315 842
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 209 101	-534 852
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 209 101	-534 852
Årets kassaflöde	-2 412 715	529 115
Likvida medel vid årets början	5 041 307	4 512 192
Likvida medel vid årets slut	2 628 592	5 041 307



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-93 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	46 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	32 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 079 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 bostäder andelstalsfördelad	11 376 192	10 429 245
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	656 665	0
	Hyror lokaler	77 675	82 353
	Hyror garage och parkeringsplatser	642 555	606 267
	Hyror förbrukningsbaserad	7 905	839 614
	Hyror övrigt	9 545	0
	Övriga primära intäkter	40 634	53 260
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 811 172	12 010 739
	Hysesbortfall	-79 011	-65 843
	Avsatt till inre fond	-86 042	-86 042
	<i>Summa</i>	-165 053	-151 885
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 646 119	11 858 854
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	28 927	354 960
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	28 927	354 960
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 875 960	-1 662 265
	Snö och halk-bekämpning	-143 006	-24 750
	Reparationer	-494 111	-641 448
	Planerat underhåll	-1 759 362	-804 373
	Försäkringsskador	-83 499	-99 841
	El	-1 263 950	-1 213 478
	Uppvärmning	-2 252 857	-2 239 928
	Vatten	-594 917	-639 692
	Sophämtning	-456 851	-401 636
	Fastighetsförsäkring	-247 231	-256 118
	Kabel-TV och bredband	-387 359	-387 159
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-381 980	-373 452
	Förvaltningsavtalskostnader	-715 617	-721 233
	Övriga driftkostnader	-198 674	-116 708
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 855 372	-9 582 082

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	0	-31 053
	Administrationskostnader	-40 020	-56 166
	Extern revision	-22 450	-17 775
	Konsultkostnader	-3 880	-128 333
	Medlemsavgifter	-60 000	-60 000
	Föreningsverksamhet	-35 462	-12 058
	Övriga förvaltningskostnader	-35 061	-179 110
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-196 874	-484 495
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-167 593	-138 726
	Revisionsarvode	-9 110	-11 127
	Övriga arvoden	-98 464	-72 284
	Löner och övriga ersättningar	-228	-4 318
	Sociala avgifter	-54 331	-49 262
	Övriga personalkostnader	-17 941	-24 768
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-347 666	-300 485
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	-1 140 945	-1 180 941
	Avskrivning på markanläggning	-126 651	-131 651
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 351	-21 351
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 288 947	-1 333 943
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	65 332	92 656
	Ränteintäkter placeringar	86 942	12 466
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 831	4 264
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	155 104	109 386

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	-775 230	-448 814
	Övriga räntekostnader	-210	-1 377
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-775 440	-450 191
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 985 454	48 573 954
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 545 000	2 545 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 876 826	5 876 826
	Årets investeringar	0	411 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 407 280	57 407 280
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 701 712	-27 389 119
	Årets avskrivningar	-1 267 596	-1 312 592
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 969 308	-28 701 711
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 437 972	28 705 569
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	176 000 000	176 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 764 000	1 764 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	90 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 530 000	2 530 000
	<i>Summa</i>	270 294 000	270 294 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 593 000	23 593 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 593 000	23 593 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	690 223	690 223
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	690 223	690 223
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-665 022	-643 671
	Årets avskrivningar	-21 351	-21 351
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-686 374	-665 022
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 849	25 201

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 571 623

2 978 566

Övriga fordringar

91 626

226 444

*Summa Övriga fordringar***2 663 249****3 205 011**

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

Kassa och bank

Kassa

10 388

14 116

Bankkonto 1

43 993

36 159

Bankkonto 2

2 588

2 012 466

*Summa Kassa och bank***56 969****2 062 741**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Ränte- och amorteringsfri

0,0%

2078-12-31

60 000

0

Stadshypotek AB

4,59%

2026-09-30

11 974 732

0

Stadshypotek AB

3,88%

2025-10-30

5 063 332

0

17 098 064**0**

Långfristig del

12 034 732

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

5 063 332

Kortfristig del

5 063 332

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

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

60 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,36%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

3 216

2 462

Källskatt

1 960

24 683

Inre fond

906 446

875 195

Övriga kortfristiga skulder

29 597

19 991

*Summa Övriga skulder***941 219****922 331**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 056 873	1 077 247
	Upplupna räntekostnader	32 743	35 578
	Övriga upplupna kostnader	598 772	209 005
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 688 388	1 321 830

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 Lunden i Örebro, org.nr. 775000-1203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lunden 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 Lunden 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

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Örjan Brus
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANNIE EINARSRUD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 01:07:18



PER-ERIK GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 20:55:27



TOMMY HAGSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 06:52:50



LILLEMOR SJÖLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 18:13:40



MONIKA FRITZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 07:19:13



GHAFOOR AHMADI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 13:39:33



KENT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 19:36:52



LINN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 20:55:49



ÖRJAN BRUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 19:40:00



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 07:19:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ÖRJAN BRUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 19:42:42



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 07:22:07



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.