



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Soldaten i Västerås

 Sparande 192 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 430 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 161 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 599 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
192 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

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
430 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
1 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
161 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
599 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 Soldaten i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3302 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plutonen 1	1962-01-01	1964
Rekryten 1	1962-01-01	1964

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
322	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 038
92	p-platser	0
58	lokaler (hyresrätt)	80
138	garageplatser	2 866
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	248
Totalt 611 objekt		27 232

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 86 st 2 rok, 166 st 3 rok, 43 st 4 rok, 2 st 5 rok, 2 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Lindberg	Ordförande
Kent Gunnar Berger	Ledamot
Karin Wetzel	Ledamot
Joakim Bengtsson	Ledamot
Marcus Dahl	HSB-Ledamot
Edin Zornic	Ledamot
Dragana Soldatic	Ledamot
Simon Eleholm	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Lindberg, Kent Gunnar Berger, Karin Wetzel, Joakim Bengtsson, Edin Zornic, Dragana Soldatic och Simon Eleholm.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Lindberg, Karin Wetzel, Edin Zornic och Simon Eleholm.

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

Valberedning har varit: Fredrik Ölvebo (sammankallande) och Jerzy Krzyzowski, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30 i VIKSÄNGSSKOLANS matsal . På stämman deltog 65 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Stamrenovering
2004-2005	Utbyggnad balkonger
2010	Fönsterbyte
2019	Säkerhetsdörrar
2020	Passersystem
2023	Renovering av pelare och infart på centralgaraget
2023	Installerat 15 st laddstolpar för elbilar
2024	Renovering av centralgaragets tak (ovansidan)
2024	Byte av styr- och reglerutrustning i värmecentraler

Under året har föreningen genomfört följande underhåll:

- Byte av garageport
- Byte av belysning i centralgaraget
- Byte av larm i centralgaraget
- Byte av belysning i 45 entreer
- Asfaltering av gång och cykelvägar på området.

Styrelse har även arbetat med dessa frågor under året:

- Tagit in offert för ny lekutrustning för Soldatgatan
- Arbetat med offerter för nya växter på Soldatgatan
- Beställt nya givare för temperaturstyrning i lägenheterna

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

- Renovering av tvättstugor
- Målning av entreer
- Byte av värmeväxlare
- Byte av ventilation till centralgaraget
- Måla socklarna på alla fastigheter

Ekonomi: Under året har föreningen tagit upp ett lån på 12 000 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 410 och under året har det tillkommit 24 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 406.

Föreningen har delat ut 6 medlemsblad under året.

Föreningen har en hemsida: www.brfsoldaten.se

Föreningens epost: exp@brfsoldaten.se

Medlemsaktiviteter: Medlemsmöte angående centralgaraget 2024-03-23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	192	189	108	108	113
Skuldsättning, kr/kvm	430	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	482	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	161	155	138	139	124
Årsavgifter, kr/kvm	599	598	498	488	488
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	94	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	578	569	473	469	468
Nettoomsättning, tkr	15 273	15 038	12 714	12 653	12 638
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 884	2 970	983	939	1 500
Soliditet, %	73	87	90	91	91

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, kabeltv och bredband.

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	2 248 880	0	0	2 248 880
Underhållsfond, kr	14 883 952	0	-139 535	14 744 417
S:a bundet eget kapital, kr	17 132 832	0	-139 535	16 993 297
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	25 331 520	2 969 584	139 535	28 440 639
Årets resultat, kr	2 969 584	-2 969 584	2 884 489	2 884 489
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	28 301 104	0	3 024 024	31 325 128
S:a eget kapital, kr	45 433 936	0	2 884 489	48 318 425

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 022 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 161 535 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	28 301 104
Årets resultat, kr	2 884 489
Reservation till underhållsfond, kr	-1 022 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 161 535
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	31 325 128

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	31 325 128
------------------------------------	-------------------

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	15 272 673	14 778 389
Övriga rörelseintäkter	Not 3	469 814	720 626
Summa Rörelseintäkter		15 742 487	15 499 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 005 555	-10 582 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-406 052	-356 122
Personalkostnader	Not 6	-357 092	-435 386
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 189 142	-1 328 968
Summa Rörelsekostnader		-12 957 841	-12 703 402
Rörelseresultat		2 784 646	2 795 613
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	205 885	176 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-106 042	-2 250
Summa Finansiella poster		99 843	173 971
Resultat efter finansiella poster		2 884 489	2 969 584
Resultat före skatt		2 884 489	2 969 584
Årets resultat		2 884 489	2 969 584



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	37 179 000	38 358 058
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	5 003	15 087
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	17 510 323	2 556 075
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		54 694 326	40 929 221
Summa Anläggningstillgångar		54 694 326	40 929 221

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 025	-208
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	9 230 885	9 501 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		580 662	565 953
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 817 571	10 067 008
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 484 575	1 272 578
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 484 575	1 272 578
Summa Omsättningstillgångar		11 302 146	11 339 586
Summa Tillgångar		65 996 473	52 268 807



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 248 880	2 248 880
Fond för yttre underhåll	14 744 417	14 883 952
Summa Bundet eget kapital	16 993 297	17 132 832

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	28 440 639	25 331 520
Årets resultat	2 884 489	2 969 584
Summa Fritt eget kapital	31 325 128	28 301 104

Summa Eget kapital**48 318 424 45 433 936**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 500 000	0
Summa Långfristiga skulder		10 500 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 200 000	0
Leverantörsskulder		1 589 222	2 624 212
Skatteskulder		15 971	263 032
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 996 870	1 942 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 375 986	2 005 581
Summa Kortfristiga skulder		7 178 048	6 834 872

Summa Skulder**17 678 048 6 834 872****Summa Eget kapital och skulder****65 996 473 52 268 807**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 784 646	2 795 613
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 189 142	1 328 968
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 189 142	1 328 968
Erhållen ränta	205 885	176 221
Erlagd ränta	-106 042	-2 250
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	4 073 631	4 298 552
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	130 913	-167 454
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-856 823	2 336 758
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-725 911	2 169 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 347 720	6 467 856
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investering i markanläggning	0	-345 920
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-14 954 248	-2 381 284
Investering byggnad	0	-243 060
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 954 248	-2 970 264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	12 000 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 700 000	0
Årets kassaflöde	93 472	3 497 592
Likvida medel vid årets början	10 571 389	7 073 798
Likvida medel vid årets slut	10 664 862	10 571 389



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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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	14 297 352	14 107 137
	Årsavgifter lokaler	260 856	257 385
	Hyror lokaler	114 550	117 103
	Hyror garage och parkeringsplatser	862 197	571 614
	Hyror förbrukningsbaserad	28 708	0
	Hyror övrigt	2 646	0
	Övriga primära intäkter	40 458	44 551
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 606 767	15 097 790
	Hysesbortfall	-116 545	-101 853
	Avsatt till inre fond	-217 548	-217 548
	<i>Summa</i>	-334 093	-319 401
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 272 673	14 778 389
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	301 265
	Övriga sekundära intäkter	469 814	419 361
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	469 814	720 626
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 826 269	-1 604 163
	Snö och halk-bekämpning	-214 806	-100 299
	Reparationer	-742 085	-767 865
	Planerat underhåll	-1 161 535	-821 442
	Försäkringsskador	-54 789	-275 030
	EI	-785 059	-927 106
	Uppvärmning	-2 945 626	-2 671 237
	Vatten	-655 244	-617 446
	Sophämtning	-495 929	-540 256
	Fastighetsförsäkring	-367 232	-306 027
	Kabel-TV och bredband	-738 531	-794 148
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-531 381	-659 822
	Förvaltningsavtalskostnader	-473 504	-478 909
	Övriga driftkostnader	-13 566	-19 175
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 005 555	-10 582 926

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	-19 108	0
	Administrationskostnader	-173 286	-109 537
	Extern revision	-32 750	-29 625
	Konsultkostnader	-25 740	-40 950
	Medlemsavgifter	-88 500	-88 500
	Föreningsverksamhet	-12 336	0
	Övriga förvaltningskostnader	-54 332	-87 510
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-406 052	-356 122
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-185 300	-174 800
	Revisionsarvode	-5 000	-9 000
	Övriga arvoden	-84 650	-99 099
	Löner och övriga ersättningar	-6 000	0
	Sociala avgifter	-70 087	-72 093
	Övriga personalkostnader	-6 055	-80 394
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-357 092	-435 386
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	-1 037 351	-1 162 810
	Avskrivning på markanläggning	-141 707	-141 707
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 084	-24 451
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 189 142	-1 328 968
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	205 884	174 941
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1	1 280
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	205 885	176 221

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	-103 665	0
	Övriga räntekostnader	-2 377	-2 250
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-106 042	-2 250
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 796 869	69 553 809
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 344 700	1 344 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 417 071	1 071 151
	Årets investering byggnad	0	243 060
	Årets investering markanläggning	0	345 920
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 558 640	72 558 640
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 200 582	-32 896 065
	Årets avskrivningar	-1 179 058	-1 304 517
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 379 640	-34 200 582
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 179 000	38 358 058
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	136 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 959 000	3 959 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	890 000	890 000
	<i>Summa</i>	187 849 000	187 849 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 211 800	36 211 800
	Varav i eget förvar	-18 299 000	-30 534 900
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 912 800	5 676 900
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	324 005	363 570
	Årets försäljning/utrangering	0	-39 565
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	324 005	324 005
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-308 918	-324 032
	Årets avskrivningar	-10 084	-24 451
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	39 565
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-319 002	-308 918
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 003	15 087

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	2 556 075	174 791
Årets investeringar	14 954 248	2 381 284
Omklassificering till byggnad	0	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	17 510 323	2 556 075

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	9 180 287	9 298 811
Övriga fordringar	50 598	202 452
Summa Övriga fordringar	9 230 885	9 501 263

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa	4 718	28 376
Checkräkningskredit SHB (beviljad kredit 3 000 000)	1 479 857	1 244 203
Summa Kassa och bank	1 484 575	1 272 579

Not 15	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	2,66%	2027-09-30	11 700 000	1 200 000
			11 700 000	1 200 000

Långfristig del	10 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	1 200 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	2 311	1 500
Inre fond	1 932 918	1 893 228
Övriga kortfristiga skulder	61 641	47 318
Summa Övriga skulder	1 996 870	1 942 046

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 379 428	1 315 243
	Övriga upplupna kostnader	996 558	690 338
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 375 986	2 005 581

Not 18	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

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 Soldaten i Västerås, org.nr. 778000-3302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soldaten i Västerås för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Västerås

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Sundström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

HÅKAN LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:45:19



SIMON ELEHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 06:48:45



KENT GUNNAR BERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:00:55



EDIN ZORNIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 23:19:57



KARIN WETZEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 21:53:55



MARCUS DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:37:31



JOAKIM BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 13:10:27



DRAGANA SOLDATIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 20:02:05



GÖRAN SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:06:03



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:10:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GÖRAN SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:07:09



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:10:22



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.