



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Lillsjön i Östersund

|                                    |                                                |                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sparande<br/>112<br/>kr/kvm</p> | <p>Investeringsbehov<br/>10 207<br/>kr/kvm</p> | <p>Skuldsättning<br/>1 177<br/>kr/kvm</p>                                                                                                                                                                            |
| <p>Räntekänslighet<br/>2<br/>%</p> | <p>Energikostnad<br/>197<br/>kr/kvm</p>        | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
| <p>Tomträtt<br/>Nej</p>            | <p>Årsavgift<br/>694<br/>kr/kvm</p>            |                                                                                                                                                                                                                      |

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
112 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

Justeras årligen i enlighet med vår underhållsplan.

Mycket av sparandet är dolt i tidiga amorteringar, se nyckeltal för Skuldsättning

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
10 207 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

I enlighet med vår underhållsplan.

Underhållsplanen uppdateras nu och angiven kostnad kommer att bli lägre.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 177 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

Låg skuldsättning då föreningen har extraamorterat de år ekonomin har varit god.

#### 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

Låg räntekänslighet p.g.a. låg skuldsättning.

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
197 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

Under åren har föreningen tilläggsisolerat vindar, bytt fönster till 3-plas och monterat upp solpaneler.

#### 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

Föreningen äger marken.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
694 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

Styrelsen gör årligen vid upprättande av budget en bedömning. Fr.o.m 2023 ingår även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätning av elförbrukning i nyckeltalet för årsavgiften.

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 Lillsjön i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-2186 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-26.

### Föreningen äger och förvaltar

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

| Fastighet           | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------------|---------------|----------------------|
| Sockerärten 1 och 2 | 1975-12-04    | 1977                 |
| Brytärten 1         | 1975-12-04    | 1977                 |
| Märgärten 1 och 2   | 1975-12-04    | 1977                 |

#### Totalt 3 objekt

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

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 388               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 26 596                   |
| 1                 | kvartershus                           | 105                      |
| 96                | p-platser                             | 0                        |
| 280               | garageplatser                         | 4 200                    |
| Totalt 765 objekt |                                       | 30 901                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 181 st 2 rok, 113 st 3 rok, 16 st 4 rok, 19 st 5 rok, 3 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll         |
|----------------------|--------------|
| Carl-Henrik Jonasson | Ordförande   |
| Sten-Olof Schärdin   | Ledamot      |
| Anita Jönsson        | Ledamot      |
| Tommy Dahlberg       | Ledamot      |
| Mats Borgström       | Ledamot      |
| Johan Haase          | Ledamot      |
| Marika Ottosson      | Ledamot      |
| Willy Runnzell       | Ledamot, HSB |
| Helena Pantzar       | Ledamot      |
| Anton Martinsson     | Ledamot      |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anita Jönsson, Marika Ottosson, Helena Pantzar, Mats Borgström och Anton Martinsson.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carl-Henrik Jonasson, Johan Haase, Helena Pantzar samt externt Petra Wikström, HSB Södra Norrland.

Revisorer har varit: Jens Evaldsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ann Von Reis (sammankallande) och Kristina Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 59 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att anta HSB normalstadgar 2023, beslut 2 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-17 varvid planen uppdaterades.

Utbytet av belysningen utomhus är nu genomfört. Övervakningskamerorna vid parkeringar och garage är nu igång och registrerar rörelser under natten. Byte av lagenhetsdörrar har fortsatt.

Våra solpaneler har gett oss 163MWh vilket motsvarar en besparing på 215 000:- i minskade kostnader till Jämtkraft. Bara 13% av solen säljs vidare.

En resor till IKEA genomförd.

Dörröppnare monterad för tvättstugorna på Ärtvägen.

Hjärtstartarna finns nu i boxar tillgängliga för alla.

Lånesläpvagnen utbytt.

Viss utrustning i hobbyrum och gym förnyad.

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

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                                                                                   |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020  | Installation laddningsboxar, Tvättstugerenovering Ärtvägen, Utebelysning påbörjat byte till LED                                                                                                          |
| 2021  | Fortsatt belysningskonvertering till LED Byte av samtliga dörrlås. Byte av nätverksutrustning.                                                                                                           |
| 2022  | Utbyte av 25 dörrar LED-belysning monterad på Vickervägen Åtgärder läckor i fjärrvärmerör samt installation samt larmsystem för ev. framtida läckor.                                                     |
| 2023  | Fortsatt utbyte av utomhusbelysningen. Byta av lägenhetsdörrar.                                                                                                                                          |
| 2024  | Radonmätning utförd utan anmärkning. Fortsatt byta ut ytterdörrar. Slutfört byte av utebelysning. Monterat upp övervakningskameror riktade mot garage och parkeringar. Bytt ut föreningens lånesläpvagn. |

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal | Åtgärd                                  |
|-------|-----------------------------------------|
| 2025  | OVK besiktning (Myndighetskrav)         |
| 2029  | Upphandling inför ommålning av våra hus |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 420 och under året har det tillkommit 30 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 420.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 112    | 124    | 147    | 140    | 139    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 177  | 1 200  | 1 554  | 1 587  | 1 620  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 368  | 1 395  | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 2      | 2      | 3      | 3      | 3      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 197    | 185    | 197    | 194    | 174    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 694    | 659    | 578    | 567    | 567    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95     | 95     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 629    | 598    | 674    | 624    | 629    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 19 445 | 18 471 | 17 183 | 16 598 | 16 447 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 232    | 1 270  | 471    | -267   | 1 074  |
| Soliditet, %                           | 37     | 36     | 33     | 33     | 32     |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 597 100                  | 0                                                                      | 0                         | 1 597 100                  |
| Underhållsfond, kr                    | 8 184 112                  | 0                                                                      | 644 625                   | 8 828 737                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>9 781 212</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>644 625</b>            | <b>10 425 837</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 14 695 432                 | 1 270 101                                                              | -644 625                  | 15 320 908                 |
| Årets resultat, kr                    | 1 270 101                  | -1 270 101                                                             | 231 589                   | 231 589                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>15 965 533</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-413 036</b>           | <b>15 552 497</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>25 746 745</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>231 589</b>            | <b>25 978 334</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 822 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 177 375 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 | 15 965 533        |
| Årets resultat, kr                                  | 231 589           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 822 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 177 375         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>15 552 497</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>15 552 497</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 19 445 210               | 18 470 555               |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>19 445 210</b>        | <b>18 470 555</b>        |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -13 076 367              | -11 893 516              |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -1 177 375               | -525 751                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -1 278 530               | -1 185 141               |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -380 813                 | -342 238                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 051 773               | -2 020 477               |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-17 964 858</b>       | <b>-15 967 125</b>       |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>1 480 352</b>         | <b>2 503 431</b>         |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 62 344                   | 66 291                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -1 311 107               | -1 299 620               |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-1 248 763</b>        | <b>-1 233 329</b>        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>231 589</b>           | <b>1 270 101</b>         |

BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 61 928 077 | 63 948 555 |
| Inventarier och installationer               | Not 9  | 258 630    | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 62 186 707 | 63 948 555 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 62 186 707 | 63 948 555 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Bostadsrätt lgh nr 109                       |        | 27 529     | 27 529     |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 4 774      | 52         |
| Kundfordringar                               |        | 10 843     | 11 065     |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 4 624 576  | 3 249 102  |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 102 361    | 171 218    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 1 103 427  | 1 065 834  |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 5 845 981  | 4 497 271  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Bank                                         | Not 12 | 2 718 134  | 2 641 336  |
| Summa kassa och bank                         |        | 2 718 134  | 2 641 336  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 8 591 644  | 7 166 136  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 70 778 351 | 71 114 691 |

BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 597 100  | 1 597 100  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 8 828 737  | 8 184 112  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 10 425 837 | 9 781 212  |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | 15 320 908 | 14 695 432 |
| Årets resultat                               |        | 231 589    | 1 270 101  |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 15 552 497 | 15 965 533 |
| Summa eget kapital                           |        | 25 978 334 | 25 746 745 |
| Skulder                                      |        |            |            |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 26 554 023 | 8 347 632  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 26 554 023 | 8 347 632  |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 9 824 623  | 28 746 368 |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 14 | 4 872 798  | 4 720 462  |
| Leverantörsskulder                           |        | 954 671    | 837 447    |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 15 | 63 608     | 51 492     |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 16 | 84 361     | 21 681     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 2 445 934  | 2 642 864  |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 18 245 995 | 37 020 314 |
| Summa skulder                                |        | 44 800 018 | 45 367 946 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 70 778 351 | 71 114 691 |

# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 1 480 352                | 2 503 431                |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 2 051 773                | 2 020 477                |
| Övriga poster                                                                     | 0                        | 0                        |
|                                                                                   | <u>3 532 125</u>         | <u>4 523 908</u>         |
| Erhållen ränta                                                                    | 62 344                   | 70 728                   |
| Erlagd ränta                                                                      | -1 225 130               | -1 285 994               |
| Betald inkomstskatt                                                               | 0                        | 0                        |
| Övriga poster                                                                     | 0                        | 0                        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>2 369 338</u>         | <u>3 308 642</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager                                                | 0                        | 0                        |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | 26 763                   | -121 309                 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 813 653                  | 558 955                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <u><b>3 209 754</b></u>  | <u><b>3 746 289</b></u>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | 0                        | 0                        |
| Investeringar i kameraövervakning samt släpvagn.                                  | -289 925                 | 0                        |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u><b>-289 925</b></u>   | <u><b>0</b></u>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Amortering lån                                                                    | -715 354                 | -749 679                 |
| Lösen del av lån 24 (lösen lån 23)                                                | -752 204                 | -3 479 073               |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u><b>-1 467 558</b></u> | <u><b>-4 228 752</b></u> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <u><b>1 452 271</b></u>  | <u><b>-482 463</b></u>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 5 890 438                | 6 372 902                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <u>7 342 710</u>         | <u>5 890 438</u>         |
|                                                                                   | <u><b>1 452 271</b></u>  | <u><b>-482 463</b></u>   |

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 35 219 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr      |

#### Kassaflödesanalys

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

|                                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>             |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                     | 17 277 639               | 16 454 196               |
| Årsavgiftsbortfall bostäder              | -34 526                  | -33 347                  |
| Årsavgift el                             | 1 171 321                | 1 072 542                |
| Hysesintäkt lokaler                      | 3 600                    | 3 600                    |
| Hysesintäkt garage och bilplatser        | 1 214 190                | 1 198 230                |
| Hysesintäkt övrigt                       | 74 387                   | 65 389                   |
| Konsumtionsavgift el                     | 6 723                    |                          |
| Försäljning egenproducerad el            | 4 053                    | 8 171                    |
| Avsatt till inre fond                    | -565 486                 | -565 486                 |
| Övriga intäkter i verksamheten           | 5 980                    | 1 235                    |
| Intäkt andrahandsupplåtelse              | 204 098                  | 200 548                  |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning  | 55 161                   | 51 231                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 28 070                   | 14 247                   |
|                                          | <b>19 445 210</b>        | <b>18 470 555</b>        |

I Årsavgift ingår värme och vatten samt Tv och bredband.

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>     |                    |                    |
| Reparationer                     | -1 565 924         | -853 689           |
| El                               | -1 114 481         | -1 394 048         |
| Uppvärmning                      | -3 441 259         | -3 199 436         |
| Vatten                           | -1 538 283         | -1 135 277         |
| Renhållning                      | -792 950           | -763 739           |
| Bevakningskostnader              | -19 321            | -58 682            |
| TV, bredband, iptelefoni         | -757 657           | -735 405           |
| Obligatoriska besiktningar       | -320 718           | -33 000            |
| Serviceavtal                     | -231 465           | -214 627           |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -16 723            | -22 580            |
| Förvaltningskostnader            | -2 108 862         | -2 358 515         |
| Försäkringar                     | -371 498           | -283 085           |
| Fastighetsskatt                  | -683 620           | -667 712           |
| Övriga driftskostnader           | -113 607           | -173 721           |
|                                  | <b>-13 076 367</b> | <b>-11 893 516</b> |

|                                          |                   |                 |
|------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>       |                   |                 |
| Utbyte köksfläkt (Byte golvbrunnar 2023) | -27 781           | -17 294         |
| Utbyte ytterdörrar                       | -294 187          | -204 810        |
| Utbyte tvättutrustning                   | -93 750           | -32 500         |
| Utbyte kontrollpaneler                   | -565 635          | 0               |
| Utbyte ytterbelysning                    | -85 000           | -176 250        |
| Underhåll mark och utemiljö              | -89 486           | -94 897         |
| Underhåll övrigt                         | -21 535           | 0               |
|                                          | <b>-1 177 385</b> | <b>-525 751</b> |

|                                               |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                   |                   |
| Extern revisionsarvode                        | -36 200           | -27 625           |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -851 004          | -832 458          |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -45 106           | -46 621           |
| Föreningsverksamhet                           | -26 283           | -29 995           |
| Kontorsutrustning och -material               | -2 547            | -2 190            |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -20 312           | -20 415           |
| Konsulter                                     | -23 750           | 0                 |
| Förbrukningsinventarier                       | -141 648          | -88 942           |
| Medlemsavgifter HSB                           | -124 700          | -124 700          |
| Arrende, hyra, leasing                        | -6 980            | -12 196           |
|                                               | <b>-1 278 530</b> | <b>-1 185 141</b> |

| 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------|--------------------------|
|--------------------------|--------------------------|

**Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

|                       |                 |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Medelantal anställda  | 0               | 0               |
| Arvode till styrelsen | -210 000        | -193 199        |
| Löner för anställda   | -3 750          | 0               |
| Vicevärdsarvode       | -57 300         | -52 500         |
| Övriga arvoden        | -12 376         | -7 246          |
| Revisionsarvode       | -5 775          | -5 313          |
| Sociala avgifter      | -91 387         | -83 980         |
| Utbildning            | -225            | 0               |
|                       | <b>-380 813</b> | <b>-342 238</b> |

**Not 7 AVSKRIVNINGAR**

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                      | -1 890 807        | -1 890 807        |
| Markanläggningar               | -129 670          | -129 670          |
| Installationer och inventarier | -31 295           | 0                 |
|                                | <b>-2 051 773</b> | <b>-2 020 477</b> |

2024-12-31

2023-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 96 053 289        | 96 053 289        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 1 957 635         | 1 957 635         |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 1 747 442         | 1 747 442         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>99 758 366</b> | <b>99 758 366</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -34 953 912        | -33 063 104        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 890 807         | -1 890 807         |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -855 900           | -726 230           |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -129 670           | -129 670           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-37 830 289</b> | <b>-35 809 812</b> |

**Utgående redovisat värde****61 928 077**      **63 948 555**

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader        | 59 208 570 | 61 099 378 |
| Redovisade värden mark             | 1 957 635  | 1 957 635  |
| Redovisade värden markanläggningar | 761 872    | 891 542    |

**Fastighetsbeteckning:** Brytärten 1, Märgärten 1-2, Sockerärten 1-2 i Östersund

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>     | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1977           | 175 000 000        | 49 000 000        | 224 000 000        | 224 000 000        |
| Lokaler               | 1977           | 2 320 000          | 2 798 000         | 5 118 000          | 5 118 000          |
|                       |                | <b>177 320 000</b> | <b>51 798 000</b> | <b>229 118 000</b> | <b>229 118 000</b> |

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

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 81 942 400        | 81 942 400        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>81 942 400</b> | <b>81 942 400</b> |

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

|                                                              |                  |                |
|--------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                                  | 756 240          | 756 240        |
| Årets investeringar 14 st övervakningskameror samt släpvagn. | 289 925          | 0              |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                           | <b>1 046 165</b> | <b>756 240</b> |

|                               |                 |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående avskrivningar        | -756 240        | -756 240        |
| Årets avskrivningar           | -31 295         | 0               |
| <b>Utgående avskrivningar</b> | <b>-787 535</b> | <b>-756 240</b> |

**Utgående redovisat värde****258 630****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|             |                |                |
|-------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 102 361        | 171 218        |
|             | <b>102 361</b> | <b>171 218</b> |

2024-12-31

2023-12-31

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalad försäkring                             | 421 028          | 367 398          |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband                  | 190 196          | 189 414          |
| Förutbetalad administration                         | 227 122          | 212 108          |
| Förutbetalad fastighetsskötsel                      | 256 250          | 288 117          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 831            | 8 797            |
|                                                     | <b>1 103 427</b> | <b>1 065 834</b> |

**Not 12 BANK**

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Länsförsäkringar bank | 20 080           | 20 080           |
| Swedbank              | 2 698 054        | 2 621 256        |
|                       | <b>2 718 134</b> | <b>2 641 336</b> |

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut | Räntebärande | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek |              | 4,30%     | 2025-01-02 | 1 001 203         | 11 412                  |
| Stadshypotek |              | 3,97%     | 2027-03-30 | 4 362 500         | 50 000                  |
| Swedbank     |              | 2,33%     | 2025-03-25 | 8 347 632         | 265 004                 |
| Swedbank     |              | 3,81%     | 2026-02-25 | 8 687 311         | 275 788                 |
| Swedbank     |              | 2,69%     | 2028-09-11 | 13 980 000        | 150 000                 |
|              |              |           |            | <b>36 378 646</b> | <b>752 204</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 554 023**

Nästa års amortering av långfristig skuld 475 788  
 Lån som ska konverteras inom ett år 9 348 835  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 824 623**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 008 816  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 32 617 626  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------|
| Ingående värde | 4 720 462        | 4 480 032        |
| Avsättning     | 565 486          | 565 486          |
| Uttag          | -413 150         | -325 057         |
|                | <b>4 872 798</b> | <b>4 720 462</b> |

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 63 608        | 51 492        |
|                             | <b>63 608</b> | <b>51 492</b> |

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                       |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt         | 77 025        | 15 313        |
| Personalens källskatt | 225           | 0             |
| Arbetsgivaravgifter   | 7 111         | 6 368         |
|                       | <b>84 361</b> | <b>21 681</b> |

|                                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                  |                  |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 533 086          | 626 234          |
| Upplupna räntekostnader                                    | 109 400          | 23 423           |
| Upplupen revision                                          | 33 000           | 27 800           |
| Upplupen fastighetsförvaltning                             | 30 388           | 197 632          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 1 718 890        | 1 699 686        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 21 170           | 68 089           |
|                                                            | <b>2 445 934</b> | <b>2 642 864</b> |

**Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

|                         |                             |                               |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| .....<br>Anita Jönsson  | .....<br>Anton Martinsson   | .....<br>Carl-Henrik Jonasson |
| .....<br>Helena Pantzar | .....<br>Johan Haase        | .....<br>Marika Ottosson      |
| .....<br>Mats Borgström | .....<br>Sten-Olof Schärdin | .....<br>Tommy Dahlberg       |
| .....<br>Willy Runnzell |                             |                               |

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

|                                                    |                                                              |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Jens Evaldsson<br>Revisor vald av föreningsstämman | BoRevision i Sverige AB<br>Revisor utsedd av HSB Riksförbund |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|

# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.