



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Apollo i Fagersta

Sparande 207 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 2 157 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	Energikostnad 165 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 648 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
207 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

Ej tillgänglig

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 157 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
3 %

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
165 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
648 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 Apollo i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 716412-1332 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Fagersta kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt. På fastigheten finns 17 bostadshus med tillsammans 160 entréer med adresserna Bragevägen 3, 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19, 21 och Almvägen 25, 27, 29, 36, 38 samt Myrbovägen 8, 10 och 12.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alfa 16	1980-01-01	1980 och 1981
Anna 5	1980-01-01	1980

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 680
10	förråd	118
92	garageplatser	314
1	samlingslokal, Apollogården	230
6	p-platser	0
Totalt 267 objekt		15 342

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 2 rok, 76 st 3 rok, 22 st 4 rok, 22 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Obay AL-Kass	Ordförande	2017-06-05
Inger Degerman	Ledamot	2006-06-30
Lennart Lennartsson	Ledamot	2003-05-27
Gunbritt Lindström	Ledamot	2003-05-27
Helena Quellaian	Ledamot	2023-02-20
Patrik Persson	HSB-Ledamot	2023-06-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Quellaian och Gun-Britt Lindström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Degerman, Lennart Lennartsson, Gunbritt Lindström och Obay AL-Kass.

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

Valberedning har varit: Styrelsen med Lennart Lennartsson som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Patrik Persson med Obay AL-Kass som suppleant.

Vicevärd har varit: Lennart Lennartsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20 på Apollogården. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-25 på Apollogården med anledning av beslut om antagande av nya stadgar. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 866 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under augusti och september 2024.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Ombyggnad ventilation
2006-2009	Mark- och asfaltsarbeten
2007-2008	Målningsarbeten
2013-2014	Byte rötskadat trä
2015-2016	Fönsterbyten
2018-2019	Ombyggnad lekplats
2019	Renovering garage
2020	Byte garageportar
2021-	Målningsarbeten pågående
2022	Byte del av stam
2022	Passersystem
2024	Installation 8 st laddplatser

Yttre underhåll har under året löpande utförts utbyte av dåligt trä på fasader och räcken/stolpar på balkonger och loftgångar samt målning av hus 13,14 och 15.

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

Färdigställande av hus 16 vad gäller utbyte av dåligt trä och målning och därefter fortsättning med hus 12 på Almvägen 25 och hus 17 på Almvägen 27 samt eventuellt påbörja hus 11 på Almvägen 29.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 209 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 211.

Under året har medlemmarna erhållit information om regler runt sophantering i föreningen då det regelbundet förekommer felsortering av avfall som föreningen får betala starffavgifter för.

Föreningen har en egen hemsida under adressen: www.hsb.se/malardalarna/brf/apollo

Genom föreningens ekonomiska administrationsavtal med HSB Mälardalarna har alla medlemmar inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021*	2020
Sparande, kr/kvm	207	236	244	222	243
Skuldsättning, kr/kvm	2 157	2 228	2 300	2 362	2 411
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 254	2 328	2 403	2 468	2 520
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	165	150	138	145	144
Årsavgifter, kr/kvm	648	635	635	635	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	97	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	661	631	629	630	629
Nettoomsättning, tkr	9 853	9 675	9 654	9 667	9 647
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 274	-1 190	495	2 878	2 457
Soliditet, %	47	47	47	46	44

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). Elavtal tecknas separat av respektive medlem/lägenhet.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar år 2024 en förlust. Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 649 400	0	0	3 649 400
Underhållsfond, kr	10 647 647	0	-1 370 605	9 277 042
S:a bundet eget kapital, kr	14 297 047	0	-1 370 605	12 926 442
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 853 330	-1 189 714	1 370 605	19 034 221
Årets resultat, kr	-1 189 714	1 189 714	-1 273 826	-1 273 826
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 663 616	0	96 779	17 760 395
S:a eget kapital, kr	31 960 663	0	-1 273 826	30 686 837

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 866 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 236 605 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	17 663 616
Årets resultat, kr	-1 273 826
Reservation till underhållsfond, kr	-1 866 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 236 605
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	17 760 395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	17 760 395
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 852 783	9 659 516
Övriga rörelseintäkter	Not 3	290 076	15 369
Summa Rörelseintäkter		10 142 859	9 674 885
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 422 504	-8 852 242
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 622	-159 034
Personalkostnader	Not 6	-164 454	-166 864
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 218 409	-1 216 512
Summa Rörelsekostnader		-10 928 989	-10 394 653
Rörelseresultat		-786 130	-719 767
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	535 555	442 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 023 251	-912 588
Summa Finansiella poster		-487 696	-469 947
Resultat efter finansiella poster		-1 273 826	-1 189 714
Resultat före skatt		-1 273 826	-1 189 714
Årets resultat		-1 273 826	-1 189 714



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	47 236 828	48 300 185
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	6 407	8 009
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	130 850
Summa Materiella anläggningstillgångar		47 243 236	48 439 045
Summa Anläggningstillgångar		47 243 236	48 439 045

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		674	857
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	11 943 998	12 810 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		677 771	667 004
Summa Kortfristiga fordringar		12 622 443	13 478 291

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	6 000 000	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		6 000 000	6 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	39 293	26 201
Summa Kassa och bank		39 293	26 201

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		65 904 971	67 943 537
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 649 400	3 649 400
Fond för yttre underhåll	9 277 042	10 647 647
Summa Bundet eget kapital	12 926 442	14 297 047

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	19 034 221	18 853 330
Årets resultat	-1 273 826	-1 189 714
Summa Fritt eget kapital	17 760 395	17 663 616

Summa Eget kapital	30 686 837	31 960 663
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 924 665	25 043 917
Summa Långfristiga skulder		23 924 665	25 043 917

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 169 252	9 131 252
Leverantörsskulder		601 377	283 356
Skatteskulder		45 379	71 949
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	63 716	58 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 413 745	1 393 884
Summa Kortfristiga skulder		11 293 469	10 938 957

Summa Skulder		35 218 134	35 982 874
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		65 904 971	67 943 537
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-786 130	-719 767
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 218 409	1 216 512
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 218 409	1 216 512
Erhållen ränta	538 013	438 516
Erlagd ränta	-1 016 869	-900 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-46 577	35 233
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-109 886	76 774
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	310 130	132 888
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	200 243	209 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten	153 667	244 896
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-22 600	-130 850
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 600	-130 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 081 252	-1 106 252
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 081 252	-1 106 252
Årets kassaflöde	-950 185	-992 206
Likvida medel vid årets början	18 807 617	19 799 823
Likvida medel vid årets slut	17 857 432	18 807 617



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

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

Resultat- och Balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan 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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	63 193 982 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 509 088	9 322 332
	Hyror lokaler	6 000	6 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	222 954	221 673
	Hyror förbrukningsbaserad	82 272	72 380
	Hyror övrigt	600	0
	Övriga primära intäkter	33 024	37 068
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 853 938	9 660 053
	Hyresbortfall	-1 155	-537
	Avsatt till inre fond	0	0
	<i>Summa</i>	-1 155	-537
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 852 783	9 659 516

I årsavgiften ingår värme och vatten

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	276 900	0
	Övriga sekundära intäkter	13 176	15 369
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	290 076	15 369

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 193 778	-1 117 184
	Snö och halk-bekämpning	-122 837	-72 475
	Reparationer	-713 030	-454 884
	Planerat underhåll	-3 236 606	-3 596 144
	Försäkringskostnader	-266 221	-13 537
	El	-125 434	-109 788
	Uppvärmning	-1 936 412	-1 759 186
	Vatten	-464 866	-438 333
	Sophämtning	-281 446	-294 539
	Fastighetsförsäkring	-580 286	-531 355
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-263 806	-257 823
	Förvaltningsavtalskostnader	-211 767	-192 775
	Övriga driftkostnader	-26 016	-14 220
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 422 504	-8 852 242

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-47 252	-73 216
	Extern revision	-22 725	-16 650
	Medlemsavgifter	-47 500	-47 500
	Föreningsverksamhet	-2 434	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 710	-21 669
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-123 622	-159 034
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 458	-72 015
	Revisionsarvode	0	-7 026
	Övriga arvoden	-61 200	-61 200
	Löner och övriga ersättningar	-1 200	0
	Sociala avgifter	-24 596	-25 245
	Övriga personalkostnader	0	-1 378
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-164 454	-166 864
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	-1 112 583	-1 112 583
	Avskrivning på markanläggning	-104 224	-102 328
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 602	-1 602
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 218 409	-1 216 512
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	314 566	314 920
	Ränteintäkter HSB bunden placering	220 192	125 792
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	797	1 929
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	535 555	442 641
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 022 834	-912 408
	Övriga räntekostnader	-417	-180
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 023 251	-912 588

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 925 459	60 925 459
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 005 400	6 005 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 120 214	2 120 214
	Årets investeringar	153 450	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 204 523	69 051 073
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 750 888	-19 535 977
	Årets avskrivningar	-1 216 807	-1 214 911
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 967 695	-20 750 888
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 236 828	48 300 185
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 400 000	68 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	771 000	771 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 235 000	15 235 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	457 000	457 000
	<i>Summa</i>	84 863 000	84 863 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 718 500	59 718 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	59 718 500	59 718 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	16 019	16 019
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 019	16 019
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 010	-6 408
	Årets avskrivningar	-1 602	-1 602
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 612	-8 010
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 407	8 009
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	11 818 139	12 781 416
	Övriga fordringar	125 859	29 015
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 943 998	12 810 431

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

6 000 000

6 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

6 000 000

6 000 000

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

Kassa och bank

Bankkonto 2

39 293

26 201

Summa Kassa och bank

39 293

26 201

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,1%	2026-09-01	8 050 000	300 000
Swedbank	3,95%	2027-08-25	9 669 375	202 500
Stadshypotek AB	4,37%	2028-09-01	7 011 542	303 752
Stadshypotek AB	1,52%	2025-09-01	8 363 000	200 000
			33 093 917	1 006 252

Långfristig del

23 924 665

Nästa års amortering av långfristig skuld

806 252

Lån som ska konverteras inom ett år

8 363 000

Kortfristig del

9 169 252

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 006 252

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 025 008

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,22%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Inre fond

23 690

23 690

Övriga kortfristiga skulder

40 026

34 826

Summa Övriga skulder

63 716

58 516

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

813 231

719 448

Upplupna räntekostnader

60 106

53 724

Övriga upplupna kostnader

540 408

620 712

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 413 745

1 393 884

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 Apollo i Fagersta, org.nr. 716412-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apollo i Fagersta 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. Risker 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 Apollo i Fagersta 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Håkansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

OBAY AL-KASS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:48:36



INGER DEGERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:46:42



GUNBRITT LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:41:30



LENNART LENNARTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 11:37:59



PATRIK PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 13:32:38



HELENA QUELLAIEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:43:33



GÖRAN HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:50:29



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 09:49:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GÖRAN HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:51:19



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 09:50:16



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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