



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Transtenen i Hallsberg

 Sparande 411 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 6 163 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 199 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 117 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
411 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

Investeringsbehov ej aktuellt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 163 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
6 %

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
199 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
1 117 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 Bostadsrättsförening Transtenen i Hallsberg med säte i Hallsberg org.nr. 716453-0763 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hallsberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fölet	1989-01-01	1991 och 1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 272
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	112
61	garageplatser	0
3	p-platser	0
Totalt 130 objekt		5 384

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 20 st 3 rok, 28 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lena Bogehäll	Ordförande	2024-06-25
Håkan Helldén	Ledamot	2018-05-31
Peter Lindell	HSB-ledamot	2018-05-31
Charlotte Arrhén Eriksson	Ledamot	2017-06-09
Alexzandra Johansson	Ledamot	2021-06-28
Anette Gyllin	Suppleant	2023-06-08
Sebastian Andersson	Suppleant	2024-06-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordinarie ledamöter Lena Bogehäll, Charlotte Arrhén Eriksson och Alexzandra Johansson samt suppleanten Anette Gyllin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Bogehäll, Håkan Helldén och Charlotte Arrhén Eriksson.

Revisorer har varit: Eric Gustafsson med Bo Åström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Stefan Widing (sammanställande) och Vivianne Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23 i föreningslokalen. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

Ingen avgiftshöjning inför 2025. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi vara god.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under våren 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015-2018	Byte av köksfläktar
2018	Byte av torktumlare och torkskåp
2019	Byte av värmeväxlare i undercentralen och elementtermostater
2019	Förnyat Telia-avtalet och en del Telia-utrustning har bytts ut och uppgraderats
2020	Byte av en del dålig panel och ommålning av carport, garage och soprum
2022	Byte av dålig fasadpanel på boningshus, förråd, gruppboende och föreningslokal Ommålning av boningshus, förråd, gruppboende och föreningslokal Träd har avverkats i området
2023	Takbehandling (borttagning av mossor) på samtliga lägenheter. Takbyte på en lägenhet. Rensning av brunnar på området. Byte av 10 förrådsdörrar.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts: takbyte på 2 hus, byte av 6 st motorvärmare.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 16 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

Föreningen har anordnat ett medlemsmöte, samtalskväll, glöggmingel samt 2 städdagar under året.

Medlemmarna har även erhållit information via Transtensnytt.

Styrelsen har deltagit på informationsträffar gällande övergången till HSB MälarDalarna samt övergången till Länsförsäkringar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	411	188	462	446	471
Skuldsättning, kr/kvm	6 163	6 258	6 901	7 542	7 625
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 163	6 391	6 901	7 542	7 625
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	199	192	179	184	164
Årsavgifter, kr/kvm	1 117	1 077	1 013	994	979
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 135	1 069	1 033	1 014	995
Nettoomsättning, tkr	6 094	5 743	5 543	5 424	5 338
Resultat efter finansiella poster, tkr	644	-1 876	1 280	1 260	504
Soliditet, %	28	27	27	24	22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 947 007	0	0	3 947 007
Underhållsfond, kr	2 657 639	0	-142 415	2 515 224
S:a bundet eget kapital, kr	6 604 646	0	-142 415	6 462 231
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 183 483	-1 872 986	142 415	6 452 912
Årets resultat, kr	-1 872 986	1 872 986	643 556	643 556
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 310 497	0	785 971	7 096 468
S:a eget kapital, kr	12 915 143	0	643 556	13 558 699

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 256 000 kr samt ianspråktagande skett med 398 415 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	6 310 497
Årets resultat, kr	643 556
Reservation till underhållsfond, kr	-256 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	398 415
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 096 468

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 096 468

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 094 094	5 742 965
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 890	13 998
Summa Rörelseintäkter		6 110 984	5 756 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 128 767	-4 717 435
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 972	-77 431
Personalkostnader	Not 6	-82 157	-87 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 168 902	-1 168 889
Övriga rörelsekostnader		-70	-675
Summa Rörelsekostnader		-4 464 868	-6 052 351
Rörelseresultat		1 646 116	-295 388
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	66 686	44 176
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 069 246	-1 621 773
Summa Finansiella poster		-1 002 560	-1 577 597
Resultat efter finansiella poster		643 556	-1 872 985
Resultat före skatt		643 556	-1 872 985
Årets resultat		643 556	-1 872 985

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	43 278 013	44 446 915
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		43 278 013	44 446 915

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

43 278 513

44 447 415

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 662	10 309
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	6 019
Aktuell skattefordran		13 903	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 153 020	1 790 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 017	78 240
Summa Kortfristiga fordringar		5 236 602	1 884 802

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	2 200 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	2 200 000

Summa Omsättningstillgångar

5 236 602

4 084 802

Summa Tillgångar

48 515 115

48 532 217



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 947 007	3 947 007
Fond för yttre underhåll	2 515 224	2 657 639
Summa Bundet eget kapital	6 462 231	6 604 646
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 452 912	8 183 483
Årets resultat	643 556	-1 872 985
Summa Fritt eget kapital	7 096 468	6 310 498
Summa Eget kapital	13 558 699	12 915 144

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 350 0007 220 000
Summa Långfristiga skulder		9 350 0007 220 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		23 829 75026 470 750
Leverantörsskulder		241 584474 694
Skatteskulder		0152 167
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	690 989658 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	844 093641 372
Summa Kortfristiga skulder		25 606 41628 397 074
Summa Skulder		34 956 41635 617 074
Summa Eget kapital och skulder		48 515 11548 532 218



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 646 116 -295 388

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 168 902 1 168 889

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 168 902 1 168 889

Erhållen ränta 73 836 44 176

Erlagd ränta -1 089 831 -988 493

Övriga poster 0 -633 280

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 799 023 -704 096

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -27 552 27 707

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -129 073 141 247

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-156 625 168 954

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 642 398 -535 142

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 807 996

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 0 -500

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 807 496

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -511 000 -3 463 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-511 000 -3 463 000

Årets kassaflöde

1 131 398 -3 190 646

Likvida medel vid årets början

3 990 117 7 180 264

Likvida medel vid årets slut

5 121 515 3 990 117

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

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

Resultat- och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte 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:	25-153 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	10 296 268 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 852 088	5 520 744
	Årsavgifter lokaler	162 285	155 292
	Hyror garage och parkeringsplatser	177 000	178 800
	Övriga primära intäkter	21 195	8 453
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 212 568	5 863 289
	Hyresbortfall	-8 350	-10 200
	Avsatt till inre fond	-110 124	-110 124
	<i>Summa</i>	-118 474	-120 324
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 094 094	5 742 965
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	16 890	13 998
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 890	13 998
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-379 195	-376 370
	Snö och halk-bekämpning	-8 012	-19 138
	Reparationer	-144 949	-236 205
	Planerat underhåll	-398 415	-1 720 426
	Försäkringsskador	-98 407	-212 003
	El	-90 649	-72 193
	Uppvärmning	-727 188	-724 761
	Vatten	-251 076	-234 755
	Sophämtning	-158 903	-174 374
	Fastighetsförsäkring	-196 237	-219 736
	Kabel-TV och bredband	-173 661	-159 173
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-325 590	-336 690
	Förvaltningsavtalskostnader	-160 286	-159 274
	Övriga driftkostnader	-16 199	-72 337
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 128 767	-4 717 435

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 036	-4 567
	Administrationskostnader	-23 850	-11 096
	Extern revision	-16 200	-14 000
	Medlemsavgifter	-26 400	-26 400
	Föreningsverksamhet	-8 584	-17 579
	Övriga förvaltningskostnader	-4 902	-3 789
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-84 972	-77 431
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 895	-56 358
	Revisionsarvode	-1 607	-1 607
	Övriga arvoden	-8 013	-8 060
	Sociala avgifter	-19 642	-16 271
	Övriga personalkostnader	0	-5 625
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-82 157	-87 921
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	-1 168 902	-1 168 889
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 168 902	-1 168 889
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 HSB bunden placering	65 866	44 175
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	820	1
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	66 686	44 176
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	-1 069 246	-981 338
	Övriga räntekostnader	0	-640 436
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 069 246	-1 621 774

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 561 938	79 329 957
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
	Årets investeringar	0	3 231 981
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	83 561 938	83 561 938
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 438 969	-12 270 080
	Årets avskrivningar	-1 168 902	-1 168 889
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 607 871	-13 438 969
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-25 676 054	-25 676 054
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-25 676 054	-25 676 054
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 278 013	44 446 915
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 644 000	34 050 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 768 000	10 971 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	43 412 000	45 021 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 818 500	33 818 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 818 500	33 818 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	209 263	209 263
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	-209 263	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	0	209 263
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-209 263	-209 263
	Årets avskrivningar	0	0
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	209 263	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	0	-209 263
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

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

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	4 039 977
Omklassificering till byggnad	0	-4 039 977
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 121 515	1 790 117
Övriga fordringar	31 505	117
<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 153 020	1 790 234

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,93%	2026-12-01	9 460 000	110 000
Stadshypotek AB	3,82%	2025-03-03	6 460 000	110 000
Stadshypotek AB	1,57%	2025-01-30	7 220 000	80 000
Stadshypotek AB	4,0%	2025-02-04	10 039 750	211 000
			33 179 750	511 000

Långfristig del	9 350 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	110 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 719 750
Kortfristig del	23 829 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	511 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 044 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Källskatt	0	36 074
Inre fond	690 989	622 017
<i>Summa Övriga skulder</i>	690 989	658 091

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	475 736	497 551
	Upplupna räntekostnader	112 437	133 022
	Övriga upplupna kostnader	255 920	10 799
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	844 093	641 372

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 Transtenen i Hallsberg, org.nr. 716453-0763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Transtenen i Hallsberg för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Transtenen i Hallsberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eric Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Transtenen i Hallsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA BOGEHÄLL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 10:52:10



PETER LINDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:01:39



HÅKAN HELLDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 18:51:12



CHARLOTTE ARRHÉN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 09:10:46



ALEXZANDRA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:10:02



ERIC GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:55:41



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 20:48:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Transtenen i Hallsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIC GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:50:27



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 20:50:55



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.