



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 257 kr/kvm	 Investeringsbehov 263 kr/kvm	 Skuldsättning 2 393 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 297 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 878 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Boken i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
257 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
263 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 393 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
297 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
878 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 Boken i Finspång med säte i Finspång org.nr. 725000-0234 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Finspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåduvan 1	1963-01-01	1963
Tättingen 2	1963-01-01	1963

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. 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 ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 145
1	garage (17 garageplatser)	264
54	p-platser	0

Totalt 103 objekt **3 409**

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 8 st 2 rok, 14 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Strömstedt	Ordförande	2023-04-27	2025-04-26
Birger Sunnerberg	Ledamot	2023-04-27	2025-04-26
Maj-Britt Svensson	Ledamot	2023-04-27	2025-04-26
Monica Göhl	Ledamot	2024-04-25	2026-04-24
Pär Johansson	Ledamot	2023-04-27	2025-04-26
Mary Ongolo Andersson	Ledamot utsedd av HSB	2022-04-28	
Reine Joelsson	Suppleant	2024-04-25	2026-04-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Strömstedt, Birger Sunnerberg, Maj-Britt Svensson och Pär Johansson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten samt 2 arbetsmöten.

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av Hans Strömstedt, Birger Sunnerberg, Monica Göhl och Pär Johansson.

Revisorer har varit: Thorbjörn Gustafsson med Stig Tell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Pentti Lampela (sammankallande) och Gunnel Sääf, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Hans Strömstedt och Maj-Britt Svensson fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 25 april 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med 7%.
Hyrorna för nedan objekt förändrades även från samma datum:
P-plats med 5 kr/mån, P-plats med el med 10 kr/mån, Carport med 20 kr/mån och Garage med 30 kr/mån.

Föreningen har en aktuell 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 10 september 2024

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 3% från och med 1 januari 2025.
Hyrorna för nedan objekt kommer också att höjas från samma datum:
P-plats med 5 kr/mån, P-plats med el med 5 kr/mån, Carport med 10 kr/mån och Garage med 15 kr/mån.



Information (Bokenbladet) till medlemmarna har delats ut vid fyra tillfällen under året.

Medlemmarna i föreningen har deltagit i vår- och höststädning med som vanligt många deltagande. Efteråt bjöds det på varm korv, kaffe och kaka.

Adventskaffe med lotterier har även detta år arrangerats till mångas belåtenhet.

Under verksamhetsåret har följande utförts:

- Källarväggar har lagats och målats.
- Byte av hängrännor och stuprör har utförts för etapp 1 av 3.
- Brandvarnare har satts upp i samtliga källarkorridorer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1994	Fönsterbyte utfördes.
2002	Markdränering och takrenovering.
2006-2007	Investering i värmeanläggning.
2010	Ombyggnation av f.d. pannrum till föreningslokal.
2011	Byte av entrédörrar och nytt låssystem.
2014	Tilläggsisolering på vindar i samtliga huskroppar.
2016	Fiberanslutning
2017	Dränering av garagelänga och tvättstugedel (investering, ej färdigställt vid bokslut). Takrenovering och tilläggsisolering garagelänga (underhållsåtgärd). Målning av källarväggar (underhållsåtgärd). Radonprojekt, vilket har haft positivt resultat (underhållsåtgärd).
2018	Relining-renovering av avloppssystemet i samtliga huskroppar. Dränering av garagelänga och tvättstugedel är åtgärdat. Byte av torktumlare.
2019	Utbyte av 48 st trapphusdörrar till säkerhetsdörrar. OVK-besiktning av samtliga lägenheter. Byte av papptak på tvättstugedel.
2020	Målning av källardörrar, 109 st på en sida och 5 st på två sidor. Omläggning av körbara asfaltsytor, bl.a. garageinfallerter. Byggnation av sophus. Samtliga skorstenar är kompletterade med dragförstärkare, vilket har resulterat i bättre inomhus- ventilation och även bättre vindsmiljö.
2021	Energideklaration för samtliga huskroppar. Takvård-mossbekämpning av 4400 kvm takyta. Målning golv i källargång. Asfaltering.
2022	Investering skedde i fastigheterna för laddstolpe med två uttag för elbilsladdning samt installation för fiber. Montering av vattensparpaket utfördes i samtliga bostadsrätter. Omläggning av gångbara asfaltsytor åtgärdades (ca 450 kvm) samt källsorteringsplatsen byggdes in.
2023	Källardörrar målades och i övrigt skedde underhåll och reparationer i gemensamma utrymmen och av markytor, och detta relativt jämnt fördelat över samtliga huskroppar. Föreningen antog även normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening, samt även en personuppgiftspolicy (GDPR).

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

- byte av hänggrännor och stuprör i samtliga huskroppar, etapp 2 och 3.
- OVK-besiktning.
- byte tvättmaskin och torkskåp.
- byte garageportar.
- värmesystemet, värmeväxlare och cirkulationspumpar.
- lagning av betongfasader.
- byte vindskivor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	257	213	245	295	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 393	2 482	2 977	3 073	3 169
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 594	2 690	2 977	3 073	3 169
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	297	277	298	297	0
Årsavgifter, kr/kvm	878	821	789	789	774
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	94	94	0
Totala intäkter, kr/kvm	863	811	843	842	0
Nettoomsättning, tkr	2 935	2 741	2 632	2 638	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-57	301	138	225	-58
Soliditet, %	26	25	22	21	19

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter % och totala intäkter) har inte räknats ut för år 2020. Från och med årets bokslut så beräknas kvm för garagebyggnader även in i lokalyta. Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader, som inte är likviditetspåverkande, samt ökade räntekostnader på föreningens lån. När det gäller de ökade avskrivningskostnaderna i år, så beror detta dessvärre på att det blivit för lite avskrivet under ett par år tidigare, därav får avskrivningskostnaden gå på resultatet detta bokslut.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 228 904 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 257 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 3%. Samt så kommer även hyrorna för p-platser, p-platser med el, garage och carport att höjas inför 2025.

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	505 370	0	0	505 370
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	297 431	0	-218 057	79 374
S:a bundet eget kapital, kr	802 801	0	-218 057	584 744
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 026 522	300 580	218 057	2 545 158
Årets resultat, kr	300 580	-300 580	-57 258	-57 258
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 327 102	0	160 799	2 487 900
S:a eget kapital, kr	3 129 903	0	-57 258	3 072 644

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 155 000 kr samt ianspråktagande skett med 373 057 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	2 327 101
Årets resultat, kr	-57 258
Reservation till underhållsfond, kr	-155 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	373 057
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 487 900

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 487 900

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 928 540	2 736 141
Övriga rörelseintäkter	3	15 117	27 894
Summa rörelseintäkter		2 943 657	2 764 036
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 572 512	-1 520 618
Övriga externa kostnader	5	-188 521	-241 232
Underhåll enligt plan	6	-373 057	-24 125
Personalkostnader och arvoden	7	-110 914	-114 663
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-561 766	-400 948
Summa rörelsekostnader		-2 806 771	-2 301 587
Rörelseresultat		136 886	462 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 891	24 067
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 035	-185 936
Summa finansiella poster		-194 144	-161 869
Resultat efter finansiella poster		-57 258	300 580
Årets resultat		-57 258	300 580

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-57 258	300 580
Reservering till fond yttre underhåll	-155 000	-163 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	373 057	24 125
Överskott	160 799	161 705

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 542 259	10 097 771
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	49 514	55 769
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>9 591 773</i>	<i>10 153 540</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		9 592 273	10 154 040
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 459	9 393
Avräkningskonto HSB Östra		797 826	918 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 095	121 002
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>901 380</i>	<i>1 049 317</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 450 000	1 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>1 450 000</i>	<i>1 100 000</i>
Summa omsättningstillgångar		2 351 380	2 149 317
SUMMA TILLGÅNGAR		11 943 654	12 303 357

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		505 370	505 370
Fond för yttre underhåll		79 374	297 431
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>584 744</i>	<i>802 801</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 545 158	2 026 522
Årets resultat		-57 258	300 580
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 487 901</i>	<i>2 327 101</i>
Summa eget kapital		3 072 644	3 129 902
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 971 836	3 624 462
Summa långfristiga skulder		1 971 836	3 624 462
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	6 185 803	4 835 649
Leverantörsskulder		366 668	348 808
Aktuella skatteskulder		12 659	26 037
Övriga skulder	14	49 803	57 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	284 240	280 641
Summa kortfristiga skulder		6 899 173	5 548 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 943 654	12 303 357

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-57 258	300 580
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	561 766	400 948
Kassaflöde från löpande verksamhet	504 509	701 528
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	26 841	15 817
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	26	6 193
Kassaflöde från löpande verksamhet	531 376	723 538
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-302 472	-902 472
Årets kassaflöde	228 904	-178 934
Likvida medel vid årets början	2 018 922	2 197 856
Likvida medel vid årets slut	2 247 826	2 018 922

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 3,10%.

Garage 2,33% och Carport 0,99%.

Tekniska installationer, fiberinstallation, skrivs av linjärt med 20% av tillgångens anskaffningsvärde.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 894 tkr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter	2 762 880	2 582 112
Hyrer	174 400	160 915
Hysesbortfall	-8 740	-6 965
El intäkt laddstolpar	0	79
Summa nettoomsättning	2 928 540	2 736 141

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	6 427	5 252
Bonus från HSB	0	6 178
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms (bl.a. återbäring LF)	8 690	0
Intäkt el-stöd	0	16 464
Övriga rörelseintäkter	15 117	27 894

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	155 416	210 012
Elavgifter	120 800	116 272
Uppvärmningsavgifter	668 798	611 493
Vatten och avlopp	222 234	217 560
Sophämtning	61 171	62 694
Övrig renhållning	5 998	2 074
Försäkringar	82 426	78 109
Bredband / Kabel-TV	27 818	22 596
Fastighetsskötsel	113 851	111 278
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	79 670	79 670
Övriga kostnader (bevakningskostnader)	34 332	8 860
Summa driftskostnader	1 572 512	1 520 618

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	15 575	11 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	115 796	111 572
Övriga förvaltningskostnader	18 883	27 994
Konsultarvoden	0	23 338
Medlemsavgift HSB	20 270	20 270
Övriga kostnader, avdragsgilla	390	334
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	6 776	40 972
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	6 427	5 252
Underhållsplan	4 404	0
Summa övriga externa kostnader	188 521	241 232

6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	373 057	24 125
Summa underhåll enligt plan	373 057	24 125

7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	63 160	61 733
Arvode vicevärd	19 734	19 164
Arvode föreningsvald revisor	3 289	3 194
Övriga arvoden	11 480	16 620
Kostnadsersättningar	1 350	1 000
Sociala avgifter	11 901	12 952
Summa personalkostnader och arvoden	110 914	114 663

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2069	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 466 452	18 466 452
Ingående anskaffningsvärde mark	149 600	149 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 616 052	18 616 052
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 518 281	-8 123 587
Årets avskrivningar	-394 694	-394 694
Avskrivningar av engångskaraktär pga rättning fr. tidigare år	-160 818	
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 073 793	-8 518 281
Utgående redovisat värde	9 542 259	10 097 771
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	207 000	207 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	260 000	260 000
Totalt taxeringsvärde	25 467 000	25 467 000
Fastighetsbeteckning: Blåduvan 1 & Tättingen 2		
9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	505 598	505 598
Utgående anskaffningsvärde	505 598	505 598
Ingående avskrivningar enligt plan	-449 829	-443 574
Årets avskrivning enligt plan	-6 254	-6 254
Utgående avskrivning enligt plan	-456 083	-449 829
Utgående redovisat värde	49 514	55 769
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

11 Övriga kortfristiga placeringar			2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto HSB			1 450 000	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar			1 450 000	1 100 000
12 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	2,24	2025-03-30	1 631 250	1 668 750
Stadshypotek AB	2,99	2025-06-30	816 427	927 523
Stadshypotek AB	2,99	2025-06-30	2 339 750	2 364 250
Stadshypotek AB	2,99	2025-06-30	1 377 000	1 485 000
Stadshypotek AB	0,85	2026-03-30	1 993 212	2 014 588
			8 157 639	8 460 111
Nästa års amortering beräknas uppgå till			302 472	302 472
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			5 883 331	4 533 177
Långfristig skulder exklusive kortfristig del			1 971 836	3 624 462
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 209 888	1 209 888
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			6 645 279	6 947 751
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			10 794 200	10 794 200
Summa ställda säkerheter			10 794 200	10 794 200
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			302 472	302 472
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			5 883 331	4 533 177
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			6 185 803	4 835 649

14 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	31 161	33 565
Lagstadgade sociala avgifter	10 740	12 951
Medlemmars reparationsfond/inre fond	7 902	11 341
Summa övriga kortfristiga skulder	49 803	57 857
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	11 341	11 341
Uttag under året	-3 439	0
Utgående värde	7 902	11 341

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	3 865	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	1 160	0
Upplupna räntekostnader	564	1 036
Förutbetalda hyror och avgifter	235 699	242 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 952	37 473
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 240	280 641

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Hans Strömstedt	Birger Sunnerberg
Maj-Britt Svensson	Monica Göhl
Pär Johansson	Mary Ongolo Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thorbjörn Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Finspång , org.nr. 725000-0234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Finspång 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 från Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen). Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Boken i Finspång 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thorbjörn Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Boken i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS STRÖMSTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 18:17:58



BIRGER SUNNERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-16 kl. 19:05:34



MAJ BRITT SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 11:40:23



MARY ONGOLO ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 15:35:32



PÄR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 10:07:32



MONICA GÖHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 19:20:16



THORBJÖRN GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 10:57:02



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 15:19:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Boken i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THORBJÖRN GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 10:58:08



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 15:19:03



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.