



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Norrevång i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrevång i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0726 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lammet 11	1958-08-15	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	garageplatser	300
6	lokaler (hyresrätt)	128
111	p-platser	0
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 226
Totalt 257 objekt		8 654

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 48 st 3 rok, 48 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Göran Wollmer	Ordförande
Nils-Arne Johansson	Ledamot
Siv Hörnstedt	Ledamot
Göran Ekstrand	Ledamot
Monica Wahlfrid-Borg	Ledamot
Admir Ibrahimovic	Ledamot
Per Gylldorff	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen under året är: Marie Svärd (Dödsbo) och Annika Liljedahl (Dödsbo).

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monika Walfrid Borg, Siv Hörnsedt och Göran Ekstrand. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och 1 extrainsatt protokollfört styrelsemöte.

Firman tecknas två i förening av Göran Wollmer, Monica Wahlfrid-Borg, Siv Hörnstedt och Göran Ekstrand.

Revisorer har varit: Mohammad Reza Ramezani vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kjell Johansson, ordf. och Carl-Bertil Cervin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,9%.

En förändring av årsavgiften med +6,4% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-10.

Efter en översvämning i hus 34 (se föreg. årsredovisning) upptäcktes att dräneringarna runt huset var i så dåligt skick att en totalrenovering krävdes. Detta genomfördes i början av året. Samtidigt filmades dräneringarna runt de andra husen och det konstaterades då att samtliga var mer eller mindre uttjänta och även dessa måste renoveras. Kostnaden för en totalrenovering av dräneringar är hög varför det beslutades att lägga in arbetet succesivt i en underhållsplan för att undvika för hög belastning på föreningens ekonomi och eventuellt slippa ta nya lån.

För att undvika dyra reliningskostnader och utbyte av rörledningar beslöts att övertäcka piskbalkongerna och därmed smtidigt får ett extra utrymme i respektive hus. Arbetet blev utfört av NIMAB under våren

Vid en extrastämma den 3 september togs ett beslut om att tillåta laddning av elbilar och montera utrustning för detta. Totalt 12 laddpunkter har monterats varav 2 är publika och resten är för uthyrning till boende. Företaget som uppförde laddstolparna är Capass, Malmö som blev utvald efter ett anbudsförfarande.

Under senhösten blev vi kontaktade av Net Mobility HB, som är förvaltare av antennutrustning för Telenor, med önskemål om att uppföra en 5G anläggning på taket av hus 34. Efter diskussioner, där även juridisk expertis var inkopplad, överenskoms ett avtal med 10 års löptid. Anläggningen kommer att uppföras under våren 2025.

Under de kalla månaderna i slutet av 2024/början av 2025 ser vi effekten av inmontering av värmepumpar för att återanvända frånvärme (se föreg. årsredovisning)

Betydligt lägre användande av fjärrvärmne men också en högre kostnad för elanvändning. Efter ytterligare några månader bör vi kunna göra en total bedömning på den sammanlagda nyttan av utnyttjandet av värmepumparna

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1962	Stammar
2010	Releining
2012	Värme, ny värmecentral
2014	Målning av trapphus
2014	Förbättrad ventilation
2016	Fasadtvätt
2017	Förbättringar i garage (portar)
2019	Nya fasader
2019	Ny LED utebelysning, förbättrad belysning p-platser
2020	Nya fönster
2020	Omläggning av tak
2020	Byte av rökluckor
2020/2021	Byte av hissar
2022	Byte av värmekulvertar
2022	Förberedelse för värmepumpar (rörläggning)
2023	Renovering/relining av avloppsrör i bottenplattorna och fram til gräns mot kommunala rör
2023	Inmontering av värmepumpar för återvinning av frånvärme.
2023	Renovering av skyddsrum
2024	Renovering av dränering hus 34
2024	Uppförande av laddstolpar
2024	Övertäckning av piskbalkonger

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

Reparation av fukskador i fritidslokalen Vångavägen 34 samt eventuellt runt övriga hus. Kostnad okänd

Årtal	Åtgärd
2025/2026	Byte elinstallationer i och utanför lägenhet. Eventuellt gemensamhetsel
2026/2027	Asfaltering
2026/2027	Lagning av bärlager, hårda ytor
2025	Renovering dagvattenledningar, byte dränledningar
2025	Omlackering av entrépartier
2027/2028	Kontrollfilmning av stammar.
2028/2029	Eventuella åtgärder av stammar konstaterade vid filmning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	207	157	214	216	107
Skuldsättning, kr/kvm	4 987	5 067	4 562	3 867	3 920
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 247	5 331	4 799	4 068	4 124
Räntekänslighet, %	6	6	6	5	6
Energikostnad, kr/kvm	210	225	187	187	176
Årsavgifter, kr/kvm	901	843	783	749	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	95	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	893	846	783	754	708
Nettoomsättning, tkr	7 654	7 269	6 743	6 421	6 128
Resultat efter finansiella poster, tkr	-362	282	550	845	322
Soliditet, %	14	14	15	16	14

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 renovering dränering hus 34, installation samt aktivering av laddstolpar samt övertäckning av piskbalkonger.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 207 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning på årsavgift på 6,4%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	235 840	0	0	235 840
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 877 054	0	-311 073	1 565 981
S:a bundet eget kapital, kr	2 112 894	0	-311 073	1 801 821
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 241 061	282 400	311 073	5 834 533
Årets resultat, kr	282 400	-282 400	-362 043	-362 043
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 523 461	0	-50 970	5 472 490
S:a eget kapital, kr	7 636 355	0	-362 043	7 274 311

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 578 000 kr samt ianspråktagande skett med 889 073 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	5 523 461
Årets resultat, kr	-362 043
Reservation till underhållsfond, kr	-578 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	889 073
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 472 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 472 491

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	7 653 875	7 268 770
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 033	167 253
Summa Rörelseintäkter		7 727 908	7 436 023
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 349 487	-4 680 756
Övriga externa kostnader	Not 5	-288 344	-183 649
Personalkostnader	Not 6	-331 254	-292 017
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 263 774	-1 053 355
Summa Rörelsekostnader		-7 232 859	-6 209 778
Rörelseresultat		495 050	1 226 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 208	3 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-860 301	-946 975
Summa Finansiella poster		-857 093	-943 845
Resultat efter finansiella poster		-362 043	282 400
Resultat före skatt		-362 043	282 400
Årets resultat		-362 043	282 400

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	51 149 267	44 401 343
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	6 278 978
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		51 149 267	50 680 321
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		51 149 767	50 680 821

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 948	84 905
Aktuell skattefordran		121 110	126 030
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	37 003	134 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	151 419	276 964
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		334 480	621 966
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	996 301	2 574 614
<i>Summa Kassa och bank</i>		996 301	2 574 614
Summa Omsättningstillgångar		1 330 781	3 196 579
Summa Tillgångar		52 480 549	53 877 401

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	235 840	235 840
Fond för yttre underhåll	1 565 981	1 877 054
Summa Bundet eget kapital	1 801 821	2 112 894

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 834 533	5 241 061
Årets resultat	-362 043	282 400
Summa Fritt eget kapital	5 472 490	5 523 460

Summa Eget kapital	7 274 311	7 636 354
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 886 379	35 571 463
Summa Långfristiga skulder		38 886 379	35 571 463

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 275 084	8 281 040
Leverantörsskulder		237 523	337 795
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	923 175	1 084 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	884 076	966 742
Summa Kortfristiga skulder		6 319 858	10 669 583

Summa Skulder		45 206 237	46 241 046
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		52 480 549	53 877 401
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 495 050 1 226 244

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 263 774 1 053 355

Övriga justeringar 0 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 263 774 1 053 355

Erhållen ränta 3 208 3 130

Erlagd ränta -984 639 -818 192

Betald inkomstskatt 0 0

Övriga poster 0 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

777 392 1 464 538

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av varulager 0 0

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 187 213 -46 337

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -219 431 647 888

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -32 218 601 551

Kassaflöde från den löpande verksamheten

745 175 2 066 089

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Lämnade koncernbidrag 0 0

Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar 0 0

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 732 720 -7 630 569

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 0 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 732 720 -7 630 569

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 0

Erhållna koncernbidrag 0 0

Upptagna lån 0 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -691 040 3 909 861

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder 0 0

Förändring av checkräkningskredit 0 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -691 040 3 909 861

Årets kassaflöde

-1 678 585 -1 654 618

Likvida medel vid årets början

2 674 886 4 329 520

Likvida medel vid årets slut

996 301 2 674 886

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.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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.

Beskattnings

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	0 tkr
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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 410 948	6 932 784
	Hyror lokaler	15 000	15 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	387 796	390 009
	Hyror förbrukningsbaserad	0	27 243
	Hyror övrigt	0	32 508
	Övriga primära intäkter	26 271	37 574
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 840 015	7 435 118
	Hysesbortfall	-34 834	-15 042
	Avsatt till inre fond	-151 306	-151 306
	<i>Summa</i>	-186 140	-166 348
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 653 875	7 268 770

I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten samt kabel-tv

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	17 083	2 737
	Övriga sekundära intäkter	56 950	164 516
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	74 033	167 253
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-494 378	-224 218
	Snö och halk-bekämpning	-50 536	-39 754
	Reparationer	-583 398	-624 385
	Planerat underhåll	-889 073	-139 438
	El	-496 774	-446 557
	Uppvärmning	-695 825	-1 039 007
	Vatten	-625 572	-465 368
	Sophämtning	-194 403	-186 950
	Fastighetsförsäkring	-134 335	-205 944
	Kabel-TV och bredband	-62 152	-62 096
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-206 690	-201 770
	Förvaltningsavtalskostnader	-887 354	-1 021 125
	Övriga driftkostnader	-28 998	-24 144
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 349 487	-4 680 756
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	-32 122	0
	Administrationskostnader	-106 565	-74 875
	Extern revision	-18 800	-15 550
	Konsultkostnader	-77 944	-26 907
	Medlemsavgifter	-37 000	-37 000
	Föreningsverksamhet	-5 546	-5 057
	Övriga förvaltningskostnader	-10 366	-24 261
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-288 344	-183 649

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-278 534	-221 850
	Revisionsarvode	0	-7 000
	Övriga arvoden	-2 500	-16 000
	Sociala avgifter	-43 664	-41 173
	Övriga personalkostnader	-6 556	-5 994
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-331 254	-292 017
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	-1 154 858	-1 038 249
	Avskrivning på markanläggning	-108 916	-15 106
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 263 774	-1 053 355
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 089 904	48 837 314
	Ingående anskaffningsvärde mark	96 330	96 330
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	440 949	440 949
	Årets investeringar	8 011 698	6 252 590
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	63 638 881	55 627 183
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 225 840	-10 172 485
	Årets avskrivningar	-1 263 774	-1 053 355
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 489 614	-11 225 840
	<i>Utgående redovisat värde</i>	51 149 267	44 401 343
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	519 000	519 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	590 000	590 000
	<i>Summa</i>	97 109 000	97 109 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 235 000	44 235 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	44 235 000	44 235 000

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 278 978	4 901 000
	Årets investeringar	0	1 377 978
	Omklassificering till byggnad	-6 278 978	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	6 278 978
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	0	100 272
	Övriga fordringar	37 003	33 795
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	37 003	134 067
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	25 056	137 986
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 363	138 978
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	151 419	276 964
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	996 301	2 574 614
	<i>Summa Kassa och bank</i>	996 301	2 574 614

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	4,01%	2028-05-19	1 934 000	44 000
SBAB Bank AB	4,41%	2027-09-15	2 925 000	60 000
SBAB Bank AB	3,94%	2028-03-17	3 126 892	72 100
SBAB Bank AB	4,02%	2026-09-10	6 207 500	130 000
SBAB Bank AB	1,04%	2027-10-01	5 685 000	60 000
SBAB Bank AB	1,72%	2029-05-11	9 425 000	100 000
Danske Bank	1,27%	2026-03-31	2 599 187	60 100
Danske Bank	1,02%	2025-03-31	3 668 884	84 840
SBAB Bank AB	3,17%	2028-09-14	3 790 000	40 000
SBAB Bank AB	2,89%	2028-11-09	3 800 000	40 000
			43 161 463	691 040

Långfristig del	38 886 379
Nästa års amortering av långfristig skuld	606 200
Lån som ska konverteras inom ett år	3 668 884
Kortfristig del	4 275 084
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	691 040
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 764 160
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-122 923	1 353
Källskatt	1	1
Inre fond	1 028 697	1 076 389
Övriga kortfristiga skulder	17 400	6 264
<i>Summa Övriga skulder</i>	923 175	1 084 007

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	683 304	582 086
Upplupna räntekostnader	4 445	128 783
Övriga upplupna kostnader	196 327	255 873
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	884 076	966 742

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 Norrevång i Eslöv, org.nr. 742000-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrevång i Eslöv för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrevång i Eslöv för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammad Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

GÖRAN WOLLMER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:19:35



GÖRAN EKSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 12:08:35



MONIKA WAHLFRID-BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:11:48



NILS-ARNE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:09:23



ADMIR IBRAHIMOVIC'

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 13:52:42



SIV HÖRNSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 17:51:58



PER GYLLEDORFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:51:58



MOHAMMAD REZA RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:17:03



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:19:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MOHAMMAD REZA RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:18:43



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:19:23



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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