



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Polstjärnan i Örebro

Sparande 326 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 882 kr/kvm
Räntekänslighet 1 %	Energikostnad 223 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 829 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
326 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
882 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
1 %

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
223 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
829 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 Polstjärnan i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1377 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Polstjärnan 12	1945-12-17	1948

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. 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
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 643
5	lokaler (hyresrätt)	355
8	förråd	0
79	p-platser	0
4	garageplatser	48
Totalt 222 objekt		8 046

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 57 st 2 rok, 51 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Malin Edenskär	Ordförande
Malin Edenskär	Ledamot
Ulf Karlsson	Ledamot
Gunilla Funke	Ledamot
Anette Gustafsson	Ledamot
Luis Zevallos	Ledamot
Emil Nordén	Ledamot
Emma Olsson	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emil Nordén, Gunilla Funke och Ulf Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Funke, Anette Gustafsson, Malin Edenskär och Luis Zevallos.

Revisorer har varit: Caroline Alsterfors med Stefan Alsterfors som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anders Bergqvist (sammankallande) och Kristina Magnusson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningstämma har varit: Malin Edenskär med Gunilla Funke som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-07. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var ändring av föreningens stadgar.

Stämman beslutade att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-24.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 100 000 kr. Under året har föreningen amorterat 200 000 kr.

Under året har arbetet med byte av avloppsrör i källare fortsatt. Föreningar har utfört målning av cykel- och rullatorgarage. Golv och väggar i källarna på Hagmarksgatan har även de målats.

Styrelsens bedömning är att föreningen har god täckning för underhållet och de planerade avloppsarbetena. Under 2024 omsattes inga lån men under 2025 kommer ett lån att omsättas den sista april. Bedömningen är att föreningens ekonomin är god.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1980	Fasadrenovering
1988	Helrenovering
2008	Markarbete
2023	Installation av 24 laddplatser
2022-pågående	Byte avloppsrör

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

Under de två närmaste åren kommer arbetet med att byta avloppsrör i källarna att slutföras, två källare återstår.

Smidesräckan samt balkongplattor planeras att målas och balkongplattorna är eventuellt i behov av ytterligare renovering.

Enligt underhållsplanen är takrenovering inplanerat under det närmaste fem åren samt underhåll av motorvärmare och belysningsstolpar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 23 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 183.

Under året har föreningen antagit Normalstadgar 2023.

Styrelsen har deltagit på verksamhetsträffar, ordförandeträffar och ägarträffar arrangerade av HSB. Nya styrelseledamöter, ordförande och valberedningen har deltagit i HSB:s kurser. Styrelsen skickar ut infoblad en gång i kvartalet till medlemmarna, samt löpande information på föreningens Facebook- och hemsida.

Under året har föreningen anordnat fikaträffar, kräftskiva, resning av julgran samt en träff med förtroendevalda och trapphusvärdar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	326	326	346	361	390
Skuldsättning, kr/kvm	882	913	938	1 210	1 560
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	929	955	981	1 266	1 632
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	223	226	213	203	162
Årsavgifter, kr/kvm	829	805	789	789	782
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	866	839	809	809	796
Nettoomsättning, tkr	6 935	6 711	6 474	6 473	6 370
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 216	458	1 589	1 461	1 649
Soliditet, %	69	66	65	59	51

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	142 047	0	0	142 047
Underhållsfond, kr	6 942 194	0	-147 624	6 794 570
S:a bundet eget kapital, kr	7 084 241	0	-147 624	6 936 617
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 818 539	457 660	147 624	11 423 823
Årets resultat, kr	457 660	-457 660	1 215 658	1 215 658
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 276 199	0	1 363 282	12 639 481
S:a eget kapital, kr	18 360 440	0	1 215 658	19 576 098

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 216 000 kr samt ianspråktagande skett med 363 624 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	11 276 199
Årets resultat, kr	1 215 658
Reservation till underhållsfond, kr	-216 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	363 624
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 639 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 639 481
------------------------------------	-------------------

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	6 935 170	6 711 250
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 442	0
Summa Rörelseintäkter		6 970 612	6 711 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 326 363	-4 927 249
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 264	-104 070
Personalkostnader	Not 6	-204 093	-241 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-991 279	-892 067
Summa Rörelsekostnader		-5 682 000	-6 165 249
Rörelseresultat		1 288 612	546 001
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	49 958	59 310
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-122 912	-147 650
Summa Finansiella poster		-72 954	-88 340
Resultat efter finansiella poster		1 215 658	457 660
Resultat före skatt		1 215 658	457 660
Årets resultat		1 215 658	457 660

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	24 731 044	21 753 805
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	3 026 125
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 731 044	24 779 930
Summa Anläggningstillgångar		24 731 044	24 779 930

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 373	3 300
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 358 102	2 595 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		311 932	342 735
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 675 407	2 941 830
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	18 170	11 769
<i>Summa Kassa och bank</i>		18 170	11 769
Summa Omsättningstillgångar		3 693 577	2 953 599
Summa Tillgångar		28 424 620	27 733 529

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	142 047	142 047
Fond för yttre underhåll	6 794 570	6 942 194
Summa Bundet eget kapital	6 936 617	7 084 241

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 423 823	10 818 539
Årets resultat	1 215 658	457 660
Summa Fritt eget kapital	12 639 481	11 276 199

Summa Eget kapital	19 576 098	18 360 441
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 900 000	7 100 000
Summa Långfristiga skulder		3 900 000	7 100 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 200 000	200 000
Leverantörsskulder		247 630	549 697
Skatteskulder		20 404	26 526
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	653 576	579 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	826 912	917 125
Summa Kortfristiga skulder		4 948 522	2 273 088

Summa Skulder		8 848 522	9 373 088
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		28 424 620	27 733 529
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 288 612	546 001
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	991 279	892 067
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	991 279	892 067
Erhållen ränta	49 958	59 310
Erlagd ränta	-122 912	-147 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 206 937	1 349 726
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 109	-4 009
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-324 566	134 522
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-297 457	130 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 909 480	1 480 240
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-942 394	-1 572 237
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-942 394	-1 572 237
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	767 086	-291 997
Likvida medel vid årets början	2 440 306	2 732 303
Likvida medel vid årets slut	3 207 392	2 440 306



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

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

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt 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: 0 - 83 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 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 0 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 339 048	6 154 392
	Hyror lokaler	320 509	309 397
	Hyror garage och parkeringsplatser	225 240	208 675
	Hyror förbrukningsbaserad	16 064	0
	Övriga primära intäkter	66 359	79 326
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 967 220	6 751 790
	Hyresbortfall	-1 450	-9 940
	Avsatt till inre fond	-30 600	-30 600
	<i>Summa</i>	-32 050	-40 540
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 935 170	6 711 250
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	16 750	0
	Övriga sekundära intäkter	18 692	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 442	0
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-445 522	-419 821
	Snö och halk-bekämpning	-96 156	-102 657
	Reparationer	-321 238	-97 865
	Planerat underhåll	-363 624	-1 256 322
	Försäkringsskador	-70 430	-50 300
	El	-285 209	-281 785
	Uppvärmning	-1 204 376	-1 215 022
	Vatten	-301 639	-313 866
	Sophämtning	-234 114	-218 305
	Fastighetsförsäkring	-215 214	-221 664
	Kabel-TV och bredband	-272 828	-289 340
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-228 720	-223 554
	Förvaltningsavtalskostnader	-286 000	-235 123
	Övriga driftkostnader	-1 294	-1 625
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 326 363	-4 927 249

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	-9 488	-1 000
	Administrationskostnader	-45 063	-46 781
	Extern revision	-15 375	-13 625
	Medlemsavgifter	-39 500	-39 500
	Föreningsverksamhet	-42 515	-1 669
	Övriga förvaltningskostnader	-8 323	-1 494
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-160 264	-104 070
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-97 865	-92 836
	Revisionsarvode	0	-4 098
	Övriga arvoden	-69 727	-83 001
	Sociala avgifter	-35 301	-33 444
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	-1 200	-28 284
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-204 093	-241 863
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	-742 691	-643 478
	Avskrivning på markanläggning	-248 589	-248 589
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-991 279	-892 067
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	47 765	57 045
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 193	2 265
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	49 958	59 310
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	-121 945	-146 868
	Övriga räntekostnader	-967	-783
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-122 912	-147 650

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 317 669	38 317 669
	Ingående anskaffningsvärde mark	190 736	190 736
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 562 415	4 365 313
	Årets investeringar	3 968 514	197 102
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 039 334	43 070 820
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 317 015	-20 424 948
	Årets avskrivningar	-991 275	-892 067
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 308 290	-21 317 015
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 731 044	21 753 805
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 603 000	1 603 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	731 000	731 000
	<i>Summa</i>	138 334 000	138 334 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 115 709	37 115 709
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	37 115 709	37 115 709
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 026 125	1 650 990
	Årets investeringar	942 389	1 375 135
	Omklassificering till byggnad	-3 968 514	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	3 026 125
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 189 222	2 428 537
	Övriga fordringar	168 880	167 258
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 358 102	2 595 795
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	18 170	11 769
	<i>Summa Kassa och bank</i>	18 170	11 769

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	1,13%	2025-01-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	3,93%	2026-12-30	1 600 000	200 000
Stadshypotek AB	0,81%	2026-01-30	2 500 000	0
			7 100 000	200 000
Långfristig del			3 900 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 000 000	
Kortfristig del			3 200 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			200 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,65%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	6 836	0
Källskatt	87 052	56 888
Inre fond	448 167	438 941
Övriga kortfristiga skulder	111 522	83 911
<i>Summa Övriga skulder</i>	653 576	579 740

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	611 335	635 552
Upplupna räntekostnader	9 025	9 025
Övriga upplupna kostnader	206 552	272 548
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	826 912	917 125

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 Polstjärnan i Örebro, org.nr. 775000-1377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Polstjärnan i Örebro för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Polstjärnan i Örebro 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

Caroline Alsterfors
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MALIN EDENSKÄR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 21:01:00



EMMA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:50:28



EMIL NORDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 08:58:55



ANETTE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:39:40



GUNILLA FUNKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 18:58:12



LUIS ZEVALLOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 21:27:44



ULF KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 19:28:06



CAROLINE ALSTERFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:26:16



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 06:02:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CAROLINE ALSTERFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:24:03



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 06:05:33



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.