



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Höjden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Höjden med säte i LUND org.nr. 745000-0646 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slåttern 5	1955-06-30	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	garageplatser	0
6	p-platser	0
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 240

Totalt 32 objekt **1 240**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 20 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Landskrona Annelöv GA:11	G:A	717902-3283	0/272	Vindkraftverk med transformatorstation. Uppställningsplats och väg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christian Forsell	Ordförande
David Hjerpe	Ledamot
Thomas Ahlberg	Ledamot
Margareta Nilsson	Ledamot
Albin Rosberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Hjerpe.

Firman tecknas i förening av Christian Forsell och David Hjerpe.

Revisorer har varit: Amy Chin och Jan Selmerhagen, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	95	100	119	161	201
Skuldsättning, kr/kvm	2 645	2 700	2 764	2 829	2 893
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 645	2 700	2 764	2 829	2 893
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	221	211	206	205	155
Årsavgifter, kr/kvm	708	674	648	642	613
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	746	711	672	666	635
Nettoomsättning, tkr	906	866	829	824	784
Resultat efter finansiella poster, tkr	-10	-47	-31	-8	123
Soliditet, %	17	18	17	18	18

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 ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 53.261 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 95 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar. 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	55 400	0	0	55 400
Uppskrivningsfond, kr	7 002	0	0	7 002
Underhållsfond, kr	533 059	0	32 000	565 059
S:a bundet eget kapital, kr	595 461	0	32 000	627 461
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	170 401	-46 673	-32 000	91 728
Årets resultat, kr	-46 673	46 673	-9 690	-9 690
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	123 728	0	-41 690	82 038
S:a eget kapital, kr	719 189	0	-9 690	709 499

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 32.000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	123 728
Årets resultat, kr	-9 690
Reservation till underhållsfond, kr	-32 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	82 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	82 038
------------------------------------	---------------

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	905 702	866 257
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 124	16 368
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		924 826	882 625
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-583 937	-545 571
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-43 912
Övriga externa kostnader	Not 6	-7	-801
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-24 997	-25 028
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-126 903	-126 903
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-735 844	-742 214
RÖRELSERESULTAT		188 982	140 411
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		275	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 947	-187 530
Övriga finansiella poster	Not 9	0	317
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-198 672	-187 084
ÅRETS RESULTAT		-9 690	-46 673

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 546 991	3 672 394
Inventarier och installationer	Not 11	1 500	3 000
Summa materiella anläggningstillgångar		3 548 491	3 675 394
Summa anläggningstillgångar		3 548 491	3 675 394
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		64	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	16 743	16 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	18 789	18 692
Summa kortfristiga fordringar		35 596	35 578
Kassa och bank			
Bank	Not 14	617 711	564 450
Summa kassa och bank		617 711	564 450
Summa omsättningstillgångar		653 307	600 028
SUMMA TILLGÅNGAR		4 201 798	4 275 422

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 400	55 400
Reservfond	7 002	7 002
Fond för yttre underhåll	565 059	533 059
<i>Summa bundet eget kapital</i>	627 461	595 461
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	91 728	170 401
Årets resultat	-9 690	-46 673
<i>Summa fritt eget kapital</i>	82 038	123 728
Summa eget kapital	709 498	719 188
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 280 000
Leverantörsskulder	54 779	68 264
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	154 092
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 492 300	3 556 234
Summa skulder	3 492 300	3 556 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 201 798	4 275 422

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	188 982	140 411
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	126 903	126 903
	315 885	267 313
Erhållen ränta	275	129
Erlagd ränta	-191 896	-177 736
Övriga poster	0	317
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	124 264	90 023
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18	313
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-3 485	-15 819
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	120 761	74 517
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-67 500	-80 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-67 500	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	53 261	-5 483
Likvida medel vid årets början	564 450	569 933
Likvida medel vid årets slut	617 711	564 450
	53 261	-5 483

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på installationer:	30 år

Mark skrivs inte av.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	877 392	835 584
Hysesintäkt garage och bilplatser	25 444	24 108
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 866	6 565
	905 702	866 257
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	19 124	16 368
	19 124	16 368
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-24 879	-12 366
El	-30 822	-30 160
Uppvärmning	-196 560	-187 946
Vatten	-47 055	-45 756
Renhållning	-31 178	-32 399
TV, bredband, iptelefoni	-68 376	-68 445
Förvaltningskostnader	-139 378	-124 659
Försäkringar	-6 683	-6 303
Fastighetsskatt	-35 802	-34 958
Övriga driftskostnader	-3 204	-2 578
	-583 937	-545 571
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-43 912
	0	-43 912
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-7	-801
	-7	-801
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-17 500	-17 840
Revisionsarvode	-1 998	-1 998
Sociala avgifter	-5 499	-5 190
	-24 997	-25 028
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-125 403	-125 403
Installationer och inventarier	-1 500	-1 500
	-126 903	-126 903
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Övrigt	0	317
	0	317

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2074

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

6 694 322

6 694 322

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

6 694 322

6 694 322

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 021 928

-2 896 525

Årets avskrivningar byggnader

-125 403

-125 403

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 147 331

-3 021 928

Utgående redovisat värde

3 546 991

3 672 394

Redovisade värden byggnader

3 546 991

3 672 394

Fastighetsbeteckning: Slåttern 5**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1955

9 800 000

8 600 000

18 400 000

18 400 000

9 800 000

8 600 000

18 400 000

18 400 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

3 900 000

3 900 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

3 900 000

3 900 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

45 000

45 000

Utgående anskaffningsvärden

45 000

45 000

Ingående avskrivningar

-42 000

-40 500

Årets avskrivningar

-1 500

-1 500

Utgående avskrivningar

-43 500

-42 000

Utgående redovisat värde

1 500

3 000

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

16 743

16 886

16 743

16 886

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

1 695

1 598

Förutbetalad kabel-TV och bredband

17 094

17 094

18 789

18 692

Not 14 BANK

Handelsbanken

617 711

564 450

617 711

564 450

2024-12-31 2023-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		5,45%	2025-01-02	887 500	50 000
Stadshypotek AB		5,45%	2025-01-13	2 392 500	30 000
				3 280 000	80 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					3 280 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 280 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					5,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 880 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 429	4 488
	3 429	4 488

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 781	34 225
Upplupna räntekostnader	40 437	33 386
Förutbetalda årsavgifter och hyror	73 413	67 114
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 461	1 257
	154 092	135 982

Lund 2025

..... Christian Forsell	 Albin Rosberg	 Margareta Nilsson
..... Thomas Ahlberg	 David Hjerpe	

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025- -

Jan Selmerhagen Revisor vald av föreningsstämman	Amy Chin Revisor vald av föreningsstämman
---	--

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.