



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 161 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 1 824 kr/kvm
Räntekänslighet 2 %	Energikostnad 306 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 902 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Stallgården i Grycksbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
161 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

Den är ej tillgänglig.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 824 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
2 %

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
306 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
902 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 Stallgården i Grycksbo med säte i FALUN org.nr. 783200-1189 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-13. Nya stadgar registrerades 2025-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Stallgården 1:320 och Stallgården 1:331 i Falun kommun. På fastigheten Stallgården 1:320 har under året 1957 uppförts fyra hus med adress Drottningvägen 12, Bergsättravägen 3 A, B och 5 A, B, C. Föreningen innehåller 51 lägenheter med bostadsrätt, i lokal med hyresrätt, 18 bilplatser och 10 garage. Alla bilplatser har motorvärmare, varav 2 är laddplatser för el.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stallgården 1:320	1959-01-01	1957
Stallgården 1:331	1959-01-01	1957

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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 m²
1	lokaler (hyresrätt)	52
10	garageplatser	120
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 836
18	p-platser	0
Totalt 80 objekt		3 008

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 25 st 2 rok, 11 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johanna Granath	Ordförande
Monika Jawette	Ledamot
Yngve Andersson	Ledamot
Carolina Persson	Ledamot
Carina Vestin	Ledamot
Sofia Stålborg	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Granath, Carolina Persson och Carina Vestin. Roland Laggar har avgått juni-24. Sofia Stålborg avgår som HSB-ledamot mars 2025.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Monika Jawette, Yngve Andersson, Johanna Granath och Carolina Persson.

Revisorer har varit: Ann-Helen Grönset vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Johanna Granath (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 7 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Större åtgärder som föreningen genomfört är:

Årtal	Åtgärd
1996	Badrums renovering
2002/2003	Installation fjärrvärme
2004	Gemensam hushållsel
2009	Stamrenovering
2015/2017	Dränering, markarbeten
2021	Byte källardörrar, byte av armaturer/belysning trapphus, källare samt utomhus
2022	Oljning av trätrappor och staket
2022-2023	Installation/uppdaterat bredband via fiber i fastigheten, ny grov tvättmaskin, Installation ladd stolpar för elbil
2024	Byte inre källardörrar, tak över källartrappor, OVK kontroll, energideklaration, målning, fönster ventiler
2025	Byte av fönster ventiler klara 2025

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

OVK väntas klart första kvartal 2025

Byte stuprör

Byte cirkulationspump

Takrenovering

Ny underhållsplan ska revideras

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Under året har medlem i styrelsen deltagit i en kurs om bostadsjuridik. Information till medlemmarna har delats ut via infoblad.

Föreningens mejladress är: brfstallgarden.styrelsen@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	161	132	198	207	179
Skuldsättning, kr/kvm	1 824	1 873	1 924	2 143	2 194
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 934	1 986	2 040	2 273	2 327
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	306	292	205	253	228
Årsavgifter, kr/kvm	902	835	835	819	819
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	878	809	810	798	801
Nettoomsättning, tkr	2 641	2 433	2 435	2 400	2 409
Resultat efter finansiella poster, tkr	110	5	318	294	67
Soliditet, %	33	31	31	26	23

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	200 648	0	0	200 648
Upplåtelseavgifter, kr	1 000	0	0	1 000
Underhållsfond, kr	1 628 081	0	-11 560	1 616 521
S:a bundet eget kapital, kr	1 829 729	0	-11 560	1 818 169
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	923 482	4 851	11 560	939 892
Årets resultat, kr	4 851	-4 851	110 390	110 390
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	928 333	0	121 950	1 050 282
S:a eget kapital, kr	2 758 062	0	110 390	2 868 451

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 61 000 kr samt ianspråktagande skett med 72 560 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	928 332
Årets resultat, kr	110 390
Reservation till underhållsfond, kr	-61 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	72 560
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 050 282

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 050 282
------------------------------------	------------------

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	2 627 219	2 432 889
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 373	0
Summa Rörelseintäkter		2 640 592	2 432 889
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 788 431	-1 775 078
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 287	-66 110
Personalkostnader	Not 6	-203 206	-190 096
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-301 463	-285 393
Summa Rörelsekostnader		-2 413 387	-2 316 677
Rörelseresultat		227 205	116 212
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 792	41 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-160 607	-152 987
Summa Finansiella poster		-116 815	-111 362
Resultat efter finansiella poster		110 390	4 851
Resultat före skatt		110 390	4 851
Årets resultat		110 390	4 851



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	6 734 202	6 811 968
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	107 924	120 621
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	125 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 967 126	6 932 588
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		6 967 626	6 933 088

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	14 958
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 834 271	1 326 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 357	86 072
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 913 628	1 427 481
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 628	2 962
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 628	2 962
Summa Omsättningstillgångar		1 915 256	1 930 444
Summa Tillgångar		8 882 882	8 863 532

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	201 648	201 648
Fond för yttre underhåll	1 616 521	1 628 081
Summa Bundet eget kapital	1 818 169	1 829 729

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	939 892	923 482
Årets resultat	110 390	4 851
Summa Fritt eget kapital	1 050 283	928 332

Summa Eget kapital	2 868 452	2 758 061
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 259 826	4 109 752
Summa Långfristiga skulder		1 259 826	4 109 752

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 225 519	1 523 635
Leverantörsskulder		105 889	114 134
Skatteskulder		3 121	10 557
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	42 578	41 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	377 497	305 662
Summa Kortfristiga skulder		4 754 604	1 995 718

Summa Skulder		6 014 430	6 105 470
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		8 882 882	8 863 532
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	227 205	116 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	301 463	285 393
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	301 463	285 393
Erhållen ränta	53 192	35 012
Erlagd ränta	-145 313	-158 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	436 547	277 902
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 212	-17 114
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	41 708	18 746
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	68 920	1 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	505 467	279 533
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-336 000	-181 519
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-336 000	-181 519
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-148 043	-153 356
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148 043	-153 356
Årets kassaflöde	21 424	-55 342
Likvida medel vid årets början	1 811 457	1 866 799
Likvida medel vid årets slut	1 832 881	1 811 457

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: 10-142 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

2 474 793 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	2 558 112	2 368 668
	Hyror lokaler	4 164	4 164
	Hyror garage och parkeringsplatser	53 700	50 550
	Hyror förbrukningsbaserad	3 907	0
	Övriga primära intäkter	7 336	9 507
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 627 219	2 432 889
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 627 219	2 432 889
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Uthyrning boende Stallgården	13 373	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 373	0
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-268 514	-274 492
	Snö och halk-bekämpning	-28 135	-65 020
	Reparationer	-73 868	-41 557
	Planerat underhåll	-72 560	-107 905
	Försäkringsskador	-22 732	-51 568
	El	-217 920	-190 247
	Uppvärmning	-450 599	-427 470
	Vatten	-252 182	-259 283
	Sophämtning	-108 284	-102 685
	Fastighetsförsäkring	-76 672	-72 680
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-38 824	-38 824
	Förvaltningsavtalskostnader	-154 425	-143 346
	Övriga driftkostnader	-23 716	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 788 431	-1 775 078

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	-819	0
	Administrationskostnader	-40 288	-12 440
	Extern revision	-14 906	-10 625
	Konsultkostnader	-12 880	0
	Medlemsavgifter	-22 000	-22 000
	Föreningsverksamhet	-3 153	0
	Övriga förvaltningskostnader	-26 241	-21 045
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-120 287	-66 110
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-105 450	-98 750
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Löner och övriga ersättningar	-40 894	-42 417
	Sociala avgifter	-51 645	-40 188
	Pensionskostnader och förpliktelser	-530	-2 020
	Övriga personalkostnader	-1 688	-6 721
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-203 206	-190 096
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	-190 652	-185 937
	Avskrivning på markanläggning	-98 113	-93 107
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 697	-6 348
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-301 463	-285 393
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	40 789	0
	Ränteintäkter placeringar	2 800	10 433
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	203	31 192
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	43 792	41 625

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	-160 240	-152 627
	Övriga räntekostnader	-367	-360
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-160 607	-152 987
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 356 761	13 356 761
	Ingående anskaffningsvärde mark	37 325	37 325
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 618 135	1 563 585
	Årets investeringar	211 000	54 550
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 223 221	15 012 221
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 200 253	-7 921 209
	Årets avskrivningar	-288 766	-279 045
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 489 019	-8 200 253
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 734 202	6 811 968
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	110 000	110 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 574 000	3 574 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	191 000	191 000
	<i>Summa</i>	11 875 000	11 875 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 700 000	7 700 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 700 000	7 700 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	126 969	0
	Årets investeringar	0	126 969
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	126 969	126 969
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 348	0
	Årets avskrivningar	-12 697	-6 348
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 045	-6 348
	<i>Utgående redovisat värde</i>	107 924	120 621

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31		
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar				
	Pågående arbete fönsterventiler	125 000	0		
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	125 000	0		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31		
	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	En andel i HSB Mälardalarna Ek. förening	500	500		
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500		
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	Övriga fordringar				
	Avräkningskonto HSB	1 831 253	1 308 495		
	Övriga fordringar	3 018	17 956		
	Summa Övriga fordringar	1 834 271	1 326 451		
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	Kassa och bank				
	Kassa	1 628	2 962		
	Summa Kassa och bank	1 628	2 962		
Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	1,83%	2025-04-30	1 417 750	16 580
	Stadshypotek AB	4,58%	2025-01-02	1 375 592	21 252
	Stadshypotek AB	1,87%	2027-01-30	514 932	23 856
	Swedbank	3,05%	2025-09-25	1 383 321	66 668
	Swedbank	1,23%	2026-09-25	793 750	25 000
				5 485 345	153 356
	Långfristig del			1 259 826	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			48 856	
	Lån som ska konverteras inom ett år			4 176 663	
	Kortfristig del			4 225 519	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			153 356	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			613 424	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,74%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgift	1 023	1 005
	Källskatt	712	699
	Inre fond	36 186	39 608
	Övriga kortfristiga skulder	4 657	419
	<i>Summa Övriga skulder</i>	42 578	41 731
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	210 716	165 775
	Upplupna räntekostnader	20 961	5 667
	Övriga upplupna kostnader	145 820	134 220
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	377 497	305 662

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 Stallgården i Grycksbo, org.nr. 783200-1189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stallgården i Grycksbo för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.

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 Stallgården i Grycksbo 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.

Grycksbo

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Helen Grönoset
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOHANNA GRANATH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 21:39:56



MONIKA JAWETTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:55:05



YNGVE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:51:35



CAROLINA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:57:58



CARINA VESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:59:32



ANN-HELEN GRÖNOSET

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:54:05



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 07:28:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANN-HELEN GRÖNOSET

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:56:08



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 07:31:20



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.