



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Narva i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Narva i Jönköping

Org. nr. 726000-3699

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret  
**2024-01-01--2024-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1953 på fastigheten Narva 8 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med 16 uppgångar med adresserna: Fornkullegatan 2, 4, 6, 8 (samtliga A + B) och Norra Bogesundsgatan 1, 3, 5 och 7 (samtliga A + B).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|            |             |        |   |     |                        |
|------------|-------------|--------|---|-----|------------------------|
| Bostäder   | Bostadsrätt | 28 st  | 1 | Rok | 1 167,5 m <sup>2</sup> |
|            |             | 72 st  | 2 | rok | 4 018,5 m <sup>2</sup> |
|            |             | 33 st  | 3 | rok | 2 538,0 m <sup>2</sup> |
|            |             | 133 st |   |     | 7 724,0 m <sup>2</sup> |
| Lokaler    | Hysesrätt   | 11 st  |   |     | 676,0 m <sup>2</sup>   |
| Garage     | Hysesrätt   | 20 st  |   |     | 347,0 m <sup>2</sup>   |
| Bilplats   | Hysesrätt   | 30 st  |   |     |                        |
| motorvärm. |             | 61 st  |   |     | 1 023,0 m <sup>2</sup> |
| Totalt     |             | 194 st |   |     | 8 747,0 m <sup>2</sup> |





De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Dränering 5 huskroppar samt byte alla kulvertar (2021-2023)
- Relining av avloppsrör källargolv till husliv (2018)
- Byte låssystem (2016)
- Dränering av N Bogesundsg 7 (2015)
- Målning trapphus, LED-belysning till trapphus och entréer (2013)
- Inklädning skorstenar (2011)
- Infordring avloppsrör (2008)
- Kulvertarna har kopplats in (2023)
- Påbörjat planteringen efter dräneringen (2023)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll/investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nytt grovsoprum
- Plantering utemiljö

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-05-20.  
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte vissa källarfönster
- Målning av smidesräcken

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 2,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 2,0 % fr o m 2025-01-01. Utöver detta tillkommer förbrukningsavgifter.

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Tele2





## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 176 (175) medlemmar varav 134 (134) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 15 (14) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Sofie Rundqvist     | ordförande                 |
| Ebba Stillman       | vice ordförande            |
| Erica Blomster      | sekreterare                |
| Aleksandar Kozak    | ledamot                    |
| Johanna Pettersson  | ledamot                    |
| Richard Breidenskog | ledamot                    |
| Lars Bertilsson     | ledamot utsedd av HSB Göta |
| Lena Söderblom      | suppleant                  |
| Martin Ahlm         | suppleant                  |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är som ordförande Sofie Rundqvist samt som ledamöter Ebba Stillman och Johanna Pettersson samt suppleanterna Lena Söderblom och Martin Ahlm.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sofie Rundqvist, Ebba Stillman, Erica Blomster och Aleksandar Kozak, två i förening.

Vicevärdar har varit Erica Blomster och Jan Ove Nilsson.

Revisor har varit Mattias Sandgren med David Hashemi som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Erica Blomster med Sofie Rundqvist som suppleant.

Valberedning har varit Sandra Sandgren och Marianne Klasson.







## Flerårsöversikt

|                                                    | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 5 652 | 5 594 | 5 263 | 5 189 | 5 111 |
| Res. efter finansiella poster, tkr                 | 199   | 611   | 229   | 1 039 | 861   |
| Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt *)    | 663   | 650   | 617   | 607   | 602   |
| Skuldsättning per kvm                              | 2 009 | 2048  |       |       |       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 2 276 | 2319  |       |       |       |
| Sparande per kvm                                   | 175   | 232   |       |       |       |
| Räntekänslighet, %                                 | 3,4   | 3,6   |       |       |       |
| Energikostnad per kvm                              | 187   | 168   |       |       |       |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 91    | 90    |       |       |       |

\*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där förbrukningsavgifter även räknas med.

## Förändring av eget kapital

|                                      | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|----------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång              | 272 030  | 0              | 6 261 000     | 3 126 808           | +610 714       |
| Resultatdisp enl stämmobeslut-23     |          |                |               | +610 714            | -610 714       |
|                                      |          |                |               | 3 737 522           |                |
| Avsättn enl plan yttre underhåll -24 |          |                | 1 008 000     | -1 008 000          |                |
| Ianspråkt från yttre underhåll -24   |          |                | -584 760      | +584 760            |                |
| Årets resultat                       |          |                |               |                     | +198 448       |
| Belopp vid årets slut                | 272 030  | 0              | 6 684 240     | 3 314 282           | +198 448       |

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                                  | 3 737 522  |
| Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -1 008 000 |
| Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn  | +584 760   |
| Årets resultat                                       | +198 448   |
| Till stämmans förfogande                             | 3 512 730  |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 3 512 730 |
|                     | 3 512 730 |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 684 240 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

|                                                            |       | 2024-01-01      | 2023-01-01     |
|------------------------------------------------------------|-------|-----------------|----------------|
|                                                            |       | 2024-12-31      | 2023-12-31     |
| <b>Resultaträkning</b>                                     |       |                 |                |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                 |                |
| Nettoomsättning                                            | Not 1 | 5 651 853       | 5 594 391      |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 5 651 853       | 5 594 391      |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                 |                |
| Driftskostnader                                            | Not 2 | -3 607 271      | -3 091 644     |
| Periodiskt underhåll                                       |       | -584 760        | -691 719       |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 3 | -61 600         | -60 325        |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 4 | -149 386        | -137 681       |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -745 251        | -730 618       |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -5 148 268      | -4 711 987     |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>503 585</b>  | <b>882 404</b> |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                 |                |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 38 477          | 31 991         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -343 614        | -303 681       |
| Summa finansiella poster                                   |       | -305 137        | -271 690       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>198 448</b>  | <b>610 714</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>198 448</b>  | <b>610 714</b> |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>   |       |                 |                |
| Årets resultat                                             |       | 198 448         | 610 714        |
| Reservering till fond för yttre underhåll                  |       | -1 008 000      | -957 719       |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                |       | 584 760         | 691 719        |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                       |       | <b>-224 793</b> | <b>344 714</b> |

| Balansräkning                                |        |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |        |                   |                   |
| Byggnader                                    | Not 12 | Not 6  | 17 141 466        | 17 594 053        |
| Mark                                         |        |        | 9 102 825         | 9 102 825         |
| Inventarier, verktyg och installationer      |        | Not 7  | 0                 | 0                 |
|                                              |        |        | <u>26 244 291</u> | <u>26 696 878</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       |        | Not 8  | 500               | 500               |
|                                              |        |        | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        |        | <u>26 244 791</u> | <u>26 697 378</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |        |                   |                   |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        |        | 1 030             | 8 782             |
| Avräkningskonto HSB Göta                     |        |        | 2 352 543         | 2 267 402         |
| Övriga fordringar                            |        | Not 9  | 49 968            | 48 920            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | Not 10 | 463 890           | 351 321           |
|                                              |        |        | <u>2 867 431</u>  | <u>2 676 425</u>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |        |                   |                   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |        |                   |                   |
| Bankkonton                                   |        | Not 11 | 220 782           | 220 782           |
|                                              |        |        | <u>220 782</u>    | <u>220 782</u>    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        |        | <u>3 088 214</u>  | <u>2 897 207</u>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        |        | <b>29 333 005</b> | <b>29 594 585</b> |

| Balansräkning                                |        | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              |        | 272 030                  | 272 030                  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 6 684 240                | 6 261 000                |
|                                              |        | <u>6 956 270</u>         | <u>6 533 030</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 3 314 282                | 3 126 808                |
| Årets resultat                               |        | 198 448                  | 610 714                  |
|                                              |        | <u>3 512 730</u>         | <u>3 737 522</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>10 469 000</u>        | <u>10 270 552</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 | 14 767 090               | 15 091 122               |
|                                              |        | <u>14 767 090</u>        | <u>15 091 122</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 2 811 532                | 2 824 032                |
| Leverantörsskulder                           |        | 501 685                  | 636 344                  |
| Skatteskulder                                |        | 12 954                   | 20 389                   |
| Fond för inre underhåll                      |        | 55 811                   | 55 811                   |
| Övriga skulder                               | Not 14 | 58 905                   | 49 212                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 656 027                  | 647 123                  |
|                                              |        | <u>4 096 914</u>         | <u>4 232 911</u>         |
| Summa skulder                                |        | <u>18 864 004</u>        | <u>19 324 033</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>29 333 005</u></b> | <b><u>29 594 585</u></b> |



|                                                                           | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                  |                          |                          |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 198 448                  | 610 714                  |
| Avskrivningar                                                             | 745 251                  | 730 618                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 943 699                  | 1 341 332                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -105 865                 | -12 113                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -123 497                 | -744 095                 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                        | 714 337                  | 585 124                  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                               | -292 664                 | -1 798 254               |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | -292 664                 | -1 798 254               |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -336 532                 | -324 032                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -336 532                 | -324 032                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>85 141</b>            | <b>-1 537 162</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början *)</b>                                  | <b>2 488 184</b>         | <b>4 025 346</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut *)</b>                                    | <b>2 573 325</b>         | <b>2 488 184</b>         |

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

| Noter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|
|       |                          |                          |

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | %    |
| Byggnader                                     | 2,3  |
| Inventarier                                   | 20,0 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

| Noter                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2024-01-01<br>2024-12-31                                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|
| Uppskattningar och bedömningar                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                             |                          |           |
| Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                             |                          |           |
| 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. |                                                             |                          |           |
| Avsättningar                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                             |                          |           |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.                             |                                                             |                          |           |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.                                            |                                                             |                          |           |
| Not 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nettoomsättning                                             |                          |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Årsavgifter, bostäder                                       | 4 097 128                | 3 997 292 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Hyror lokaler och övriga objekt                             | 299 616                  | 289 824   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Hyror garage och p-platser                                  | 171 900                  | 165 100   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Förbrukningsavgifter                                        | 1 027 028                | 1 027 028 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Övriga intäkter                                             | 67 077                   | 115 147   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bruttoomsättning                                            | 5 662 749                | 5 594 391 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Hyresbortfall                                               | -10 896                  | 0         |
| Not 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Driftskostnader                                             |                          |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fastighetsskötsel och lokalvård                             | 577 279                  | 483 375   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Reparationer                                                | 334 378                  | 79 461    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | El                                                          | 197 230                  | 275 908   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Uppvärmning                                                 | 1 027 945                | 928 445   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Vatten                                                      | 409 137                  | 269 491   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Sophämtning                                                 | 188 063                  | 214 106   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kabel-TV, internet                                          | 217 360                  | 217 234   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Övriga avgifter                                             | 146 331                  | 123 828   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fastighetsavgift/fastighetsskatt                            | 232 940                  | 227 487   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Förvaltningsarvoden                                         | 196 071                  | 191 912   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Övriga driftskostnader                                      | 80 538                   | 80 397    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             | 3 607 271                | 3 091 644 |
| Not 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Övriga externa kostnader                                    |                          |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Extern revisor - BoRevision                                 | 16 200                   | 14 925    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Medlemsavgifter                                             | 45 400                   | 45 400    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             | 61 600                   | 60 325    |
| Not 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Personalkostnader och arvoden                               |                          |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. |                          |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Förtroendevalda                                             |                          |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Styrelsearvode                                              | 49 890                   | 47 413    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Vicevärdsarvode                                             | 57 300                   | 52 500    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Revisorsarvode                                              | 3 224                    | 3 224     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Löner och andra ersättningar                                | 8 370                    | 7 020     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Sociala kostnader                                           | 30 602                   | 27 324    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             | 149 386                  | 137 481   |
| Not 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar  |                          |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Avskrivningar                                               |                          |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Byggnader                                                   | 745 251                  | 730 618   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             | 745 251                  | 730 618   |

| Noter                                                       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6 Byggnader</b>                                      |                   |                   |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).  |                   |                   |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2042              |                   |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1963              |                   |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader            | 32 116 369        | 22 907 199        |
| Årets investeringar                                         | 292 664           | 9 295 170         |
| Årets försäljning/ utrangering                              | 0                 | -86 000           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 32 409 033        | 32 116 369        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -14 522 316       | -13 877 698       |
| Årets avskrivningar                                         | -745 251          | -730 618          |
| Årets försäljning/utrangering                               | 0                 | 86 000            |
| Utgående avskrivningar                                      | -15 267 567       | -14 522 316       |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                               | <b>17 141 466</b> | <b>17 594 053</b> |
| Taxeringsvärde för Narva 8 i Jönköping                      |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                          | 72 000 000        | 72 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                           | 1 615 000         | 1 615 000         |
|                                                             | 73 615 000        | 73 615 000        |
| Mark - bostäder                                             | 38 000 000        | 38 000 000        |
| Mark - lokaler                                              |                   |                   |
|                                                             | 38 000 000        | 38 000 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                       | 111 615 000       | 111 615 000       |
| <b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b>        |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 113 513           | 113 513           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 113 513           | 113 513           |
| Ingående avskrivningar                                      | -113 513          | -113 513          |
| Utgående avskrivningar                                      | -113 513          | -113 513          |
| <b>Bokfört värde</b>                                        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>         |                   |                   |
| 1 andel i HSB Göta ek.för.                                  | 500               | 500               |
| <b>Not 9 Övriga fordringar</b>                              |                   |                   |
| Skattekonto                                                 | 49 968            | 48 920            |
|                                                             | <b>49 968</b>     | <b>48 920</b>     |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                | 463 890           | 351 321           |
|                                                             | <b>463 890</b>    | <b>351 321</b>    |
| <b>Not 11 Bankkonton</b>                                    |                   |                   |
| Swedbank                                                    | 220 782           | 220 782           |
|                                                             | <b>220 782</b>    | <b>220 782</b>    |

| Noter                                                               |            | 2024-12-31 |            | 2023-12-31      |                        |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------------|------------------------|
| Not 12 Skulder till kreditinstitut                                  |            |            |            |                 |                        |
| Låneinstitut                                                        | Lånenummer | Ränta      | Konv.datum | Total låneskuld | Nästa års amort./konv. |
| SE-Banken Bolån                                                     | 32139795   | 1,04%      | 2026-05-28 | 3 000 000       | 0                      |
| SE-Banken Bolån                                                     | 36136197   | 1,67%      | 2030-04-28 | 5 913 750       | 50 000                 |
| Stadshypotek AB                                                     | 156940     | 1,92%      | 2030-03-01 | 1 725 000       | 100 000                |
| Stadshypotek AB                                                     | 162876     | 2,48%      | 2027-03-30 | 4 452 372       | 174 032                |
| Stadshypotek AB                                                     | 260871     | 3,94%      | 2025-06-01 | 2 487 500       | 2 487 500              |
|                                                                     |            |            |            | 17 578 622      | 2 811 532              |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |            |            |            |                 | 14 767 090             |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |            |            |            |                 | 15 833 462             |
| Kortfristig del av långfristig skuld                                |            |            |            | 2 811 532       | 2 824 032              |
| Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 349 032kr.             |            |            |            |                 |                        |
| Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut                  |            |            |            |                 |                        |
| Uttagna pantbrev i fastighet                                        |            |            |            | 23 345 400      | 23 345 400             |
| Varav obelånade                                                     |            |            |            | 0               | 0                      |
| Not 14 Övriga kortfristiga skulder                                  |            |            |            |                 |                        |
| Källskatt                                                           |            |            |            | 27 752          | 24 652                 |
| Arbetsgivaravgifter                                                 |            |            |            | 27 920          | 24 560                 |
| Övriga kortfristiga skulder                                         |            |            |            | 3 233           | 0                      |
|                                                                     |            |            |            | 58 905          | 49 212                 |
| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 |            |            |            |                 |                        |
| Upplupna räntekostnader                                             |            |            |            | 11 557          | 3 650                  |
| Övriga upplupna kostnader                                           |            |            |            | 203 693         | 195 558                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                     |            |            |            | 440 777         | 447 915                |
|                                                                     |            |            |            | 656 027         | 647 123                |

| Noter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

|                    |                 |                     |
|--------------------|-----------------|---------------------|
| Aleksander Kozak   | Ebba Stillman   | Erica Blomster      |
| Johanna Pettersson | Lars Bertilsson | Rickard Breidenskog |

Sofie Rundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

|                                                |                                                                    |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Mattias Sandgren<br>Av föreningen vald revisor | Laila Pedersen<br>BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Narva i Jönköping, org.nr. 726000-3699

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Narva i Jönköping 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 provar 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Sandgren  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Narva i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SOFIE RUNDQVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 21:40:36



**RICKARD BREIDENSKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:38:06



**ALEKSANDER KOZAK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 20:32:46



**JOHANNA PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:56:13



**EBBA STILLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 17:51:38



**LARS BERTILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 14:00:41



**ERICA BLOMSTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:41:55



**MATTIAS SANDGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 21:40:37



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:12:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Narva i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATTIAS SANDGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 21:45:08



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:13:23



# 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.