



Sparande 240 kr/kvm	Investeringsbehov 13 859 kr/kvm	Skuldsättning 2 299 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	Energikostnad 171 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 753 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vallaskogen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
240 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

Sparandet är tillfredsställande utifrån styrelsens erfarenhet från tidigare år och planerade åtgärder.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
13 859 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 50-åriga investerings- och underhållsplanen visar ett totalt behov av åtgärder till ett värde av ca 212miljoner och avser framförallt tak, fönster, stammar och värmesystem.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 299 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

Föreningen har en låg skuldsättning.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

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

Räntekänsligheten är låg.

NYCKELTAL



Energikostnad
171 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

Föreningen energikostnad är under riktmärket och består till största del av fjärrvärmekostnad.

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

Föreningen äger fastigheten Valla Centrum 8, d v s ingen tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
753 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

I nyckeltalet för årsavgiften inräknas också bredbandsavgiften.

Årsavgiften höjdes fr o m 2025-01-01 med 5% p g a allmänna kostnadsökningar.

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 Vallaskogen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-5653 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valla Centrum 8	1980-10-21	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	kvartershus	92
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 740
107	garageplatser	1 485
55	p-platser	0
Totalt 304 objekt		15 317

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 68 st 3 rok, 40 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jörgen Wedmark	Ordförande
Kent Torbjörn Spängs	Ledamot
Pär Nyblom	Ledamot
Anna Lundmark	Ledamot
Angela Murén	Ledamot
Willy Runnzell	Ledamot, HSB
Johan Rundgren	Ledamot
Fredrik Billskog	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Rundgren, Jörgen Wedmark och Pär Nyblom.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jörgen Wedmark, Angela Murén, Willy Runnzell och Johan Rundgren.

Revisorer har varit: Evert Jönsson med Eva Bengtsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Mattias Löfqvist (sammankallande) och Sofie Thalín, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. Stämman tog beslut att anta HSB Normalstadgar 2023, beslut 2 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-12 varvid planen uppdaterades.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Driftsatt nytt boknings- och passersystem. Ny matningskabel till hus nr 13. Byte av låssystem. Påbörjat renovering/förbättringsåtgärder av samlingslokalen
2021	Ny tvättmaskin och torkskåp Renovering av samlingslokalen klar Bastu renoverad Överbyggnad källarentré hus nr 13 2 st laddplatser för elbilar utanför varmgaraget Service och uppdatering av övervakningsutrustningen i varmgaraget (det dyra leasingavtalet avslutat) Statusbesiktningar: tak, uc, ve och el somett led i uppdateringen av underhållsplanen Utdelning av brandvarnare och brandfilt
2022	Installation av fastighetsboxar i Kvarterslokalen Ny dusch i Kvarterslokalen Tätning av bjälklag/tak varmgarage
2023	Tätning av del av varmgaraget. Ny matningskabel. Injustering av ventilation. Läckagesökning värmesystemet. Ny fasad/entrébelysning. Besiktning av skyddsrummen.
2024	Nya entrépartier kvartershuset. Ny dörr återvinningshuset. Omfattande rensning av allmänna förråd, utrymmen och ytor. Planteringar.

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

Från och med den 1 januari 2025 kommer årsavgiften att höjas med 5 %. Beslutet är i linje med den femårsprognos som har upprättats och som tar hänsyn till föreningens planerade större underhålls- och investeringsåtgärder.

Under året har styrelsen avsatt 3 miljoner kronor till tjänsten "Bunden placering" hos HSB. Dessa medel är reserverade för framtida planerat underhåll. Genom att placera en del av föreningens likvida medel istället för att amortera på befintliga lån, säkerställer vi både en tryggare ekonomisk förvaltning och en bättre beredskap för kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2029	Värmekulvertar, tak, fasader, fönster, dörrar, asfalt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 196 och under året har det tillkommit 16 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 201.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	240	251	282	325	349
Skuldsättning, kr/kvm	2 299	2 338	3 129	3 331	3 438
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 563	2 607	3 129	3 331	0
Räntekänslighet, %	3	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	171	162	160	165	138
Årsavgifter, kr/kvm	753	719	688	688	688
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	92	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	720	705	751	751	761
Nettoomsättning, tkr	10 971	10 491	10 322	10 313	10 303
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 918	717	2 331	2 232	2 064
Soliditet, %	37	34	30	45	51

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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. Bredbandsavgiften inkluderas i beräkningen av årsavgiften fr o m 2023.

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	1 932 500	0	0	1 932 500
Underhållsfond, kr	10 471 952	0	604 714	11 076 666
S:a bundet eget kapital, kr	12 404 452	0	604 714	13 009 166
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 612 939	716 896	-604 714	6 725 121
Årets resultat, kr	716 896	-716 896	1 918 334	1 918 334
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 329 835	0	1 313 620	8 643 455
S:a eget kapital, kr	19 734 287	0	1 918 334	21 652 621

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 036 000 kr samt ianspråktagande skett med 431 286 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	7 329 835
Årets resultat, kr	1 918 334
Reservation till underhållsfond, kr	-1 036 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	431 286
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 643 455

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 643 455
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 971 232	10 800 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 268	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 029 500	10 800 070
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 663 339	-5 624 789
Underhåll enligt plan	Not 5	-431 286	-1 789 136
Övriga externa kostnader	Not 6	-737 051	-648 981
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-191 269	-178 954
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 326 693	-1 336 835
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 349 638	-9 578 694
RÖRELSERESULTAT		2 679 863	1 221 376
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		37 331	5 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798 860	-509 700
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-761 529	-504 480
ÅRETS RESULTAT		1 918 334	716 896

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	50 974 260	52 254 763
Inventarier och installationer	Not 10	212 741	258 931
Summa materiella anläggningstillgångar		51 187 000	52 513 693
Summa anläggningstillgångar		51 187 000	52 513 693
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		58	332
Avräkningskonto HSB		3 992 037	5 111 939
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	38 750	36 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	526 632	503 484
Summa kortfristiga fordringar		4 557 477	5 652 515
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 14	13 226	13 226
Summa kassa och bank		13 226	13 226
Summa omsättningstillgångar		7 570 702	5 665 740
SUMMA TILLGÅNGAR		58 757 703	58 179 434

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 932 500

1 932 500

Fond för yttre underhåll

11 076 666

10 471 952

Summa bundet eget kapital

13 009 166

12 404 452

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 725 121

6 612 939

Årets resultat

1 918 334

716 896

Summa fritt eget kapital

8 643 455

7 329 835

Summa eget kapital

21 652 621

19 734 287

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

15 262 500

23 822 880

Summa långfristiga skulder

15 262 500

23 822 880

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

19 952 451

11 992 155

Medlemmarnas inre fond

Not 16

195 609

201 627

Leverantörsskulder

379 241

1 165 177

Aktuell skatteskuld

Not 17

24 877

19 580

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

1 592

1 290

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 288 812

1 242 438

Summa kortfristiga skulder

21 842 582

14 622 267

Summa skulder

37 105 082

38 445 147

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

58 757 703

58 179 434

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 679 863	1 221 376
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 326 693	1 336 835
	4 006 556	2 558 211
Erhållen ränta	30 956	5 220
Erlagd ränta	-784 043	-508 645
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 253 469	2 054 786
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 489	31 614
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-754 797	397 912
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 480 182	2 484 312
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering	-600 084	-618 303
Lösen lån	0	-6 558 720
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-600 084	-7 177 023
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 880 098	-4 692 711
Likvida medel vid årets början	5 125 164	9 817 875
Likvida medel vid årets slut	7 005 262	5 125 164
	1 880 098	-4 692 711

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

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	56 805 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	10 119 096	9 637 320
Årsavgiftsrabatt	-3 924	-3 924
Årsavgift TV/bredband	237 170	236 880
Hysesintäkt lokaler	-85	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	527 081	523 254
Hysesintäkt övrigt	55 824	55 824
Konsumtionsavgift el	16 497	19 524
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 294	14 849
Övriga primära intäkter och ersättningar	279	316 343
	10 971 232	10 800 070

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	58 268	0
	58 268	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-575 116	-748 432
Ventilationsrensning	0	-297 858
El	-291 314	-387 421
Uppvärmning	-1 645 606	-1 518 838
Vatten	-689 708	-573 588
Renhållning	-321 191	-275 824
TV, bredband, iptelefoni	-241 089	-241 016
Obligatoriska besiktningar	-217 975	-23 343
Serviceavtal	-128 816	-101 555
Förvaltningskostnader	-1 048 036	-1 009 877
Försäkringar	-180 471	-169 363
Fastighetsskatt	-261 410	-255 629
Övriga driftskostnader	-62 607	-22 045
	-5 663 339	-5 624 789

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Byte dörrar (Byte golvbrunnar 2023)	-213 401	-124 571
Dörrautomatik kvartershus samt taggläsare miljöhus	-124 135	0
Byte fasadbelysning	0	-162 485
Undercentral	-93 750	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-669 695
Renovering membran garage	0	-832 385
	-431 286	-1 789 136

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 975	-14 350
Övriga förvaltningskostnader	-511 802	-510 950
Kostnader överlåtelse och panter	-23 028	-11 551
Föreningsverksamhet	-422	-2 485
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 584	-1 284
Konsulter	-95 350	-20 023
Förbrukningsinventarier	-20 793	-38 038
Medlemsavgifter HSB	-50 300	-50 300
Arrende, hyra, leasing	-14 796	0
	-737 051	-648 981

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-115 731	-106 413
Löner för anställda	-18 000	-18 000
Övriga arvoden	-2 500	-6 142
Revisionsarvode	-8 948	-4 277
Sociala avgifter	-31 620	-29 457
Utbildning	-14 470	-14 665
	-191 269	-178 954

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 247 603	-1 247 603
Markanläggningar	-32 900	-39 376
Installationer och inventarier	-46 190	-49 856
	-1 326 693	-1 336 835

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 032 982	76 032 982
Ingående anskaffningsvärde mark	1 934 000	1 934 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	885 176	885 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 852 158	78 852 158

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-25 799 044	-24 551 441
Årets avskrivningar byggnader	-1 247 603	-1 247 603
Ingående avskrivningar markanläggningar	-798 352	-758 976
Årets avskrivningar markanläggningar	-32 900	-39 376
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 877 898	-26 597 396

Utgående redovisat värde**50 974 260****52 254 763**

Redovisade värden byggnader	48 986 335	50 233 938
Redovisade värden mark	1 934 000	1 934 000
Redovisade värden markanläggningar	53 925	86 824

Fastighetsbeteckning: Valla Centrum 8 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1981	104 000 000	26 000 000	130 000 000	130 000 000
Lokaler	1981	1 778 000	1 380 000	3 158 000	3 158 000
		105 778 000	27 380 000	133 158 000	133 158 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	63 834 000	63 834 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	63 834 000	63 834 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	423 611	423 611
Utgående anskaffningsvärden	423 611	423 611
Ingående avskrivningar	-164 680	-114 824
Årets avskrivningar	-46 190	-49 856
Utgående avskrivningar	-210 870	-164 680
Utgående redovisat värde	212 741	258 931

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	38 750	36 760
	38 750	36 760

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	187 844	180 471
Förutbetalad kabel-TV och bredband	59 925	59 916
Förutbetalad administration	126 491	121 066
Förutbetalad fastighetsskötsel	122 737	118 906
Upplupna ränteintäkter	6 375	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 260	23 125
	526 632	503 484

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,25%	2025-02-28	3 000 000	0
			3 000 000	0

Not 14 BANK

Länsförsäkringar Bank	13 226	13 226
	13 226	13 226

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,12%	2025-03-01	8 230 380	95 424
Stadshypotek		1,55%	2027-01-30	15 592 500	330 000
Stadshypotek		3,70%	2025-03-03	6 420 836	74 660
Stadshypotek		3,81%	2025-01-30	4 971 235	100 000
				35 214 951	600 084

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 262 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 330 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 19 622 451
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **19 952 451**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 400 336
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 32 214 531
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	201 627	224 298
Uttag	-6 017	-22 672
	195 609	201 627

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skattekuld	24 877	19 580
	24 877	19 580

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt avser IMD laddstolpar	989	687
Personalens källskatt	450	450
Arbetsgivaravgifter	153	153
	1 592	1 290

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	223 038	254 850
Upplupna räntekostnader	97 092	82 275
Upplupen revision	17 225	14 500
Upplupen fastighetsförvaltning	29 375	23 927
Förutbetalda årsavgifter och hyror	922 082	866 886
	1 288 812	1 242 438

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Angela Murén	 Anna Lundmark	 Fredrik Billskog
..... Johan Rundgren	 Jörgen Wedmark	 Kent Torbjörn Spängs
..... Pär Nyblom	 Willy Runnzell	

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

Evert Jönsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallaskogen i Östersund, org.nr. 716414-5653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallaskogen i Östersund 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vallaskogen i Östersund 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Evert Jönsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JÖRGEN WEDMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 10:57:12



KENT TORBJÖRN SPÄNGS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:23:31



ANNA LUNDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 22:49:38



WILLY RUNNZELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:31:33



ANGELA MURÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:12:00



PÅR NYBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:41:32



FREDRIK SVEDING BILLSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:15:22



JOHAN RUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 07:18:40



EVERT JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:20:27



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:54:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

EVERT JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:19:24



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:54:23



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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