



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bindgarnet i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bindgarnet i Lund med säte i LUND org.nr. 716406-7592 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Repslagaren 28	1981-01-01	1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	289
11	lokaler (hyresrätt)	132
121	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 076
Totalt 134 objekt		10 497

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 38 st 2 rok, 50 st 3 rok, 22 st 4 rok, 10 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Folkesson	Ordförande		2024-05-28
Karin Falk	Ordförande	2024-05-28	
Stellan Bark	Ledamot		
Anneli Klang	Ledamot		
Robert Lundqvist	Ledamot		
Patrick Gilmore Ellis	Ledamot		
Johan Kvist	Ledamot		
Kristina Lundin Ström	Suppleant		
Esbjörn Lindh	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Falk och Esbjörn Lindh.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stellan Bark, Hans Folkesson, Roger Jönsson, Patrick Gilmore Ellis, Johan Kvist och Karin Falk.

Revisorer har varit: Annica Danielsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Erika Hed, Lars Svensson och Eva Månsby vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-26.

Året i korthet

Under året har föreningens största underhållsåtgärd varit byte av föreningens samtliga fönsterdörrar och loftgångsdörrar, arbetet påbörjades under våren och slutfördes strax innan årsskiftet. Samtliga medlemmar erbjöds då möjligheten att göra tillval på dörren som exempelvis att ha en helglasad dörr, ett populärt tillval. Själva bytet innebar också en sanering av samtliga dörrfogar.



Ventilationsarbete har fortsatt varit en stor arbetspost med ventilationsrensning, installation av rensluckor och helt nya ventilationssystem i tvättstugor, gästrum, motionsrum och gym.

Strax innan midsommar öppnade ett nytt föreningsgym i en gammal ombyggd tvättstuga. Gymmet är kring 30 m2 och möjliggör både konditions- och styrketräning för att erbjuda så bred träning för så många som möjligt. Efter sommarsemestrarna höll styrelsen en genomgång av gymmet för nybörjare. Gymmet har varit ett uppskattat tillskott för medlemmarna då det möjliggör motion, träning och har blivit en naturlig mötesplats för grannar.

I somras genomförde föreningen en stamspolning i samtliga lägenheter och i dagvattensystemen.

Under året öppnade en gästlägenhet på ca 30 m2 som föreningens medlemmar kan hyra när de har gäster.

Medlemsaktiviteter under året

Föreningen arrangerar två städdagar om året, en på våren och en på hösten, dessa brukar vara populära då de är ett tillfälle för umgänge, fika och trivsel för grannar. Dagarna är också ett tillfälle att genomföra nödvändiga underhållsarbeten som röjning av privata- och föreningens förrådsutrymmen samt städa utemiljön och genomföra trädgårdsarbete. Under året har föreningen etablerat en trädgårdsgrupp som bistår i arbetet med utemiljön.

Föreningen håller årligen en sommarfest med knytkalas som är en uppskattad och välbesökt tillställning.

Styrelseaktiviteter under året

En workshop i augusti för att introducera nya ledamöter, få en gemensam bild av utmaningar samt att planera året

En styrelsemiddag tillsammans med fastighetsskötaren i december

Under året har följande större åtgärder genomförts (utöver löpande underhåll):

- Byte av fönsterdörrar
- Byte av lägenhetsdörrar på loftgångar
- Grundlig ventilationsrensning (fortgår). Komplettering med nya rensluckor.
- Ny ventilation i tvättstugor, gästrum och gym.
- Fortgående OVK-besiktning och åtgärder av ventilationen
- Stamspolning och spolning av dagvattensystem
- Justering och spolning av värmesystemet. Byte av några radiatorer och flera termostater.
- Röjning av olika förrådsutrymmen.
- Beskränning av träd samt viss nyplantering.
- Gymnredning till ett föreningsgym som öppnat under året
- Bytt internetleverantör från Telenor till Bahnhof.

Planerat underhåll 2025:

- Omfogning burspråk B-husets norrsida och på vissa fasader
- Lagning av betongskador i balkongplattor.
- Målning av fönster i 39 samt ytterdörrar i trä
- Taktvätt och bättringsmålning
- Upprustning av skyddsrum

Planerat underhåll 2026-2029:

- Relining av avloppsstammar.

- Byte av avstängningsventiler.
- Renovering av motionsrum och bastu
- Målning av källargångar och lokaler.
- Komplettering av träd och buskage
- Takbyte
- I övrigt enligt uppdaterad underhållsplan.

Energi och miljöbesparande åtgärder

Förbrukningsstatistik för föreningens användning av fjärrvärme, vatten och el redovisas som bilaga (Förbrukningsstatistik) i slutet av årsredovisningen. Sedan 2004 har förbrukningen minskat med mellan ca 20 och 45 %. Styrelsen arbetar vidare med att minska energiförbrukning och finna alternativa energilösningar. Möjligheterna att optimera fläktaggregat avses undersökas. Det har gjort översyn tillsammans med kommunens energirådgivare. Ett arbete för att visualisera förbrukning på ett bättre sätt har påbörjats.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 16 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 176.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	292	281	305	323	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 181	3 244	3 344	3 825	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 185	3 285	3 386	3 873	4 058
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	0
Energikostnad, kr/kvm	238	250	199	192	0
Årsavgifter, kr/kvm	851	833	805	786	734
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	99	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	885	871	804	799	0
Nettoomsättning, tkr	9 134	8 731	8 435	8 225	8 459
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 062	964	1 706	1 154	888
Soliditet, %	28	31	30	25	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

0 = ej uträknat.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader för underhåll samt ökade räntekostnader på lån.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen tagit ställning till att det finns ett behov för framtida avgiftshöjningar. För att undvika framtida förluster har föreningen per 2025-01-01 höjt avgifterna med 3% samt att följa budget och den upprättade 10-årsprognos för framtida avgiftshöjningar. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen jobbar med HSBs underhållsplan. Det planeras underhåll om cirka 32 mkr de närmaste 5 åren. Detta kommer finansieras med lån och med anledning av detta förväntas årsavgifterna höjas. Styrelsen jobbar dock aktivt med att hålla kostnaderna nere och tar ställning till att fokusera på att åtgärda de underhåll som krävs.

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	7 149 100	0	0	7 149 100
Underhållsfond, kr	921 094	0	-3 188 123	-2 267 029
S:a bundet eget kapital, kr	8 070 194	0	-3 188 123	4 882 071
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 963 925	964 260	3 188 123	12 116 308
Årets resultat, kr	964 260	-964 260	-2 062 355	-2 062 355
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 928 185	0	1 125 768	10 053 953
S:a eget kapital, kr	16 998 379	0	-2 062 355	14 936 024

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 664 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 852 123 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	8 928 185
Årets resultat, kr	-2 062 355
Reservation till underhållsfond, kr	-664 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 852 123
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 053 953

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 053 953

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 133 734	8 731 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 879	407 897
Summa Rörelseintäkter		9 183 613	9 139 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 278 509	-5 656 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-536 123	-334 542
Personalkostnader	Not 6	-716 638	-743 672
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 237 383	-1 204 148
Summa Rörelsekostnader		-10 768 653	-7 938 807
Rörelseresultat		-1 585 040	1 200 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	198 900	154 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-676 215	-391 056
Summa Finansiella poster		-477 315	-236 176
Resultat efter finansiella poster		-2 062 355	964 260
Resultat före skatt		-2 062 355	964 260
Årets resultat		-2 062 355	964 260



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	44 528 517	45 758 189
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	10 843	18 555
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	3 644 703	534 746
Summa Materiella anläggningstillgångar		48 184 063	46 311 490

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

48 184 563 46 311 990

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 911	6 712
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 736	112 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	64 072	97 930
Summa Kortfristiga fordringar		85 719	217 540

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 000 000	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	6 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	2 385 191	1 718 337
Summa Kassa och bank		2 385 191	1 718 337

Summa Omsättningstillgångar

5 470 910 7 935 877

Summa Tillgångar

53 655 474 54 247 867



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 149 100	7 149 100
Fond för yttre underhåll	-2 267 029	921 094
Summa Bundet eget kapital	4 882 071	8 070 194

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 116 308	7 963 925
Årets resultat	-2 062 355	964 260
Summa Fritt eget kapital	10 053 953	8 928 185

Summa Eget kapital	14 936 024	16 998 379
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 345 700	22 993 833
Summa Långfristiga skulder		24 345 700	22 993 833

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 658 633	11 058 128
Leverantörsskulder		1 289 477	903 898
Skatteskulder	Not 18	60 556	39 778
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	951 927	926 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 413 157	1 327 791
Summa Kortfristiga skulder		14 373 749	14 255 655

Summa Skulder		38 719 449	37 249 488
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		53 655 474	54 247 867
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 585 040	1 200 436
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 237 383	1 204 148
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 237 383	1 204 148
Erhållen ränta	205 467	137 471
Erlagd ränta	-669 971	-376 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-812 161	2 165 585
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	64 000	-22 675
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 511 346	705 064
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 575 346	682 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 763 185	2 847 974
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 109 957	-1 389 365
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 109 957	-1 389 365
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 047 628	-1 047 628
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 047 628	-1 047 628
Årets kassaflöde	-2 394 400	410 981
Likvida medel vid årets början	7 779 591	7 368 610
Likvida medel vid årets slut	5 385 191	7 779 591

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	27 987 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 861 860	7 487 400
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	469 234	451 397
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	181 000	184 875
	Årsavgifter lokaler	303 816	289 344
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	6 580	0
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	2 250	0
	Hyror lokaler	23 173	25 637
	Hyror förbrukningsbaserad	188 618	221 415
	Hyror övrigt	71 488	58 295
	Övriga primära intäkter	34 245	24 029
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 142 264	8 742 392
	Avgiftsbortfall	-6 712	-174
	Hyresbortfall	-1 818	-10 872
	<i>Summa</i>	-8 530	-11 046
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 133 734	8 731 346

* I årsavgifterna ingår värme, vatten, el, bredband och Kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	49 879	407 897
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	49 879	407 897

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-93 740	-99 384
	Snö och halk-bekämpning	-996	0
	Reparationer	-821 708	-569 333
	Planerat underhåll	-3 852 123	-1 155 717
	Försäkringsskador	0	-133 368
	El	-944 558	-1 298 690
	Uppvärmning	-1 225 354	-1 075 200
	Vatten	-295 447	-246 382
	Sophämtning	-132 368	-141 595
	Fastighetsförsäkring	-121 389	-95 623
	Kabel-TV och bredband	-214 736	-232 871
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-399 452	-240 619
	Förvaltningsavtalskostnader	-119 063	-333 736
	Övriga driftkostnader	-57 576	-33 927
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 278 509	-5 656 446

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 287	-11 865
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-213 311	-58 116
	Administrationskostnader	-125 520	-100 559
	Extern revision	-20 750	-13 875
	Konsultkostnader	-18 188	-18 126
	Medlemsavgifter	-38 900	-38 900
	Föreningsverksamhet	-2 700	-1 606
	Övriga förvaltningskostnader	-106 467	-91 496
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-536 123	-334 542
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-134 600	-97 000
	Revisionsarvode	-6 600	-6 600
	Övriga arvoden	-4 000	0
	Löner och övriga ersättningar	-380 711	-367 985
	Sociala avgifter	-153 224	-137 945
	Uttagsbeskattning	0	-105 880
	Pensionskostnader och förpliktelser	-37 502	-17 888
	Övriga personalkostnader	0	-10 374
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-716 638	-743 672
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 229 671	-1 196 436
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 712	-7 712
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 237 383	-1 204 148
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	0	-10 458
	Ränteintäkter placeringar	198 821	163 701
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	79	1 637
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	198 900	154 880

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-673 686	-388 235
	Övriga räntekostnader	-2 529	-2 821
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-676 215	-391 056
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 224 149	65 369 530
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 460 000	4 460 000
	Årets investeringar	0	854 619
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	70 684 149	70 684 149
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 925 960	-23 729 524
	Årets avskrivningar	-1 229 671	-1 196 436
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 155 631	-24 925 960
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 528 517	45 758 189
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 521 000	3 521 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	146 000 000	146 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 314 000	1 314 000
	<i>Summa</i>	282 835 000	282 835 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 885 000	47 885 000
	Varav i eget förvar	-1 850 000	-1 850 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 035 000	46 035 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	659 605	659 605
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	659 605	659 605
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-641 050	-633 338
	Årets avskrivningar	-7 712	-7 712
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-648 762	-641 050
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 843	18 555

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	534 746	0
	Årets investeringar	3 109 957	534 746
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 644 703	534 746
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	0	61 254
	Övriga fordringar	7 736	51 644
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 736	112 898
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	30 731	27 416
	Upplupna ränteintäkter	21 300	27 867
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 041	42 647
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	64 072	97 930
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	6 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	6 000 000
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	2 346 292	1 686 873
	Bankkonto 2	38 899	31 464
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 385 191	1 718 337

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,25%	2028-06-30	4 950 000	0
Stadshypotek AB	3,52%	2029-03-01	5 584 000	0
Stadshypotek AB	4,22%	2027-09-30	5 702 446	1 047 628
Stadshypotek AB	0,69%	2026-03-01	9 156 882	0
Stadshypotek AB	0,73%	2025-07-30	5 440 000	0
Stadshypotek AB	1,64%	2025-03-01	2 171 005	0
			33 004 333	1 047 628

Långfristig del	24 345 700
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 047 628
Lån som ska konverteras inom ett år	7 611 005
Kortfristig del	8 658 633
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 047 628
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 190 512
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	60 556	39 778
<i>Summa Skatteskulder</i>	60 556	39 778

Not 19 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	216 953	106 065
Källskatt	16 369	14 839
Inre fond	699 082	776 612
Övriga kortfristiga skulder	19 523	28 544
<i>Summa Övriga skulder</i>	951 927	926 060

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	700 088	760 813
Upplupna räntekostnader	47 103	40 859
Övriga upplupna kostnader	2 665 966	526 119
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 413 157	1 327 791

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf i Bindgarnet i Lund, org.nr. 716406-7592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf i Bindgarnet i Lund 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 Brf i Bindgarnet i Lund 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annica Danielsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KARIN FALK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:03:45



PATRICK GILMORE ELLIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:58:23



ROBERT LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 18:29:05



ANNELI KLANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:41:57



STELLAN BARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 18:49:29



JOHAN KVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:04:39



ANNICA DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:23:19



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:39:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNICA DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:07:04



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:19:44



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.