



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Täppan 10 i Lund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Täppan 10 i Lund med säte i LUND org.nr. 769607-1682 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-29.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 maj 2001 och i december 2001 köptes fastigheten av medlemmarna. Brf Täppan 10, är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Lund.

Föreningen äger och förvaltar

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1938 på fastigheten Täppan 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är: Bankgatan 28 och Södra Esplanaden 23, Lund.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Täppan 10	2001-05-23	1938

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 771
4	lokaler (hyresrätt)	101
Totalt 31 objekt		1 872

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 5 st 2 rok, 4 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Patrik Bark	Ordförande		
Ulf Tornberg	Ledamot		
Jonas Gisslén	Ledamot		
Jens Persson	Ledamot		
Mikael Flygh	Ledamot		
Adam Hemberg	Ledamot	2023-07-10	2024-11-03
Lola Bolmgren	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Bark, Mikael Flygh, Jonas Gisslén och Ulf Tornberg.

Firman tecknas två i förening av Patrik Bark, Jens Persson, Mikael Flygh, Adam Hemberg och Lola Bolmgren.

Revisorer har varit: Claes Lexar, Camilla Bakklund och Alexandra Ong som suppleant, vald av stämman.

Valberedning har varit: Karin Beckman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

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.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2024-06-16 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne, Maria Bergman. Vi gick igenom fastighetens underhållsplan och bestämde vilka åtgärder som skulle vidtas under hösten och kommande år. Vid besiktningen av fastigheten framkom att mindre underhåll skulle genomföras då många åtgärder utförts under 2023.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Måleri av fönster, Putsnings och murning av gård- Lundins mur och puts

Lagning av armatur- Thulins el

Vattenläcka hos boende- Stjernfeldts rör

Rensning av hängrännor- Lundins- mur och puts

Slamsugning av brunnar- Spolarna ab

Den upprättade budgeten har, enligt underhållsplanen och samhällets ökade kostnadshöjningar, visat sig att vi har ett behov av hyreshöjningar under åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**År 2023**

Putsning av källare och balkong- Lundins Mur och Puts
Ny dagvattenledning runt fastigheten- ABTOT
Omledning av Spillvatten Bankg 28a- Stjernfeldts rör
Ny torktumlare Miele och kondenspump- Lunds hushållsservice
Installation av Luft-Luft pump Homemaid-VIS AB
Kodlås portar- Carlbergs lås
Elarbeten lås- Thulins El
Rensning av hängrännor - Lundins Mur och Puts

År 2022

- *Fogning av fasad mot gård och trapphus- Lundins Mur och Puts*
- *Reparation och måleri av skadade fönster -Partner Måleri*
- *Måleri och reparation av ytterdörrar, fönster- Lundins Mur och Puts*
- *Renovering och målning av torkrum och källarvägg mot gata- Lundins Mur och Puts__*
- *Rensning och reparation av hängrännor och skadad fasad- Lundins Mur och Puts*

- *Måleri källarräcke- Föreningens medlemmar*
- *Beskärning av äppelträd- Aborist*

År 2021

- *Renovering av fasad och socklar mot gata_*
- *Lagning av läckage i tak-*
- *Nedmontering av parabol och lagning tak*
- *Rensning av hängrännor och tak*
- *Renoveringar av sprickor i puts på balkonger och i trapphus*
- *Renovering portöppnare*
- *Reparation av torktumlare*

År 2020

- *Renovering av väggmålning*

År 2019

- *Byte av avfuktare och takfläkt_i torkrum*
- *Energideklaration*
- *Elstamsbesiktning*

År 2018

- *Ny tvättmaskin*
- *Underhållsplan HSB utförare*
- *Lagning Torktumlare*
- *5-årsbesiktning, stammar, VA och badrum/toaletter*
- *OVK- ventilationsbesiktning*
- *Tekniskförvaltning HSB*
- *Takläcka -Telenor*

År 2017

- Nya postboxar
- Målning av dörrar och portar
- Markbelysning gård
- Reparation torktumlare

År 2016

- Nya balkongräcken mot Bankgatan och Södra Esplanaden
- Ny tvättmaskin
- Renoverad gårdsbrunn avseende ytskikt runt brunnsventil vid yttertrappan till tvättstugan.
- Nytt avloppssystem med pump till den stora hörnlokalen på Södra Esplanaden

År 2015

- Rökkanalerna på Bankgatan renoverades
- Underhållsmålning av fönsterbågar mm på utsidan.
- Dagvattenbrunn med avrinningsrör på gårdssidan byts ut

År 2014

- Avslutade alla renoveringsarbeten som planerats 2013, se nedan

År 2013

- Byte av gemensamma elstammar, huvudcentral, elcentraler i lägenheter/lokaler.
- Byte av avlopps-och vattenstammar påbörjades (mindre arbeten återstod 2014)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Framtida underhåll

Med anledning av yttre omständigheter, samhällets ekonomi och omvärldens händelser, påverkas också Brf Täppan 10 på många olika sätt.

Vi har under kommande år mycket att ta ställning till för att ekonomin och fastigheten ska vara i balans och i bra skick.

HSBs Underhållsplan är ett viktigt hjälpmedel för att se till att vår fastighet mår bra. Vi i styrelsen arbetar med den kontinuerligt och är noga med att se till att det, som verkligen behöver utföras, upphandlas och utförs. Enligt HSBs Underhållsplan planeras cirka 12,4 mkr i underhåll de kommande 5 åren. Däremot kommer vissa av de planerade underhållen skjutas på framtiden för att inte vår ekonomi ska påverkas för mycket och vi kommer att koncentrera oss på att reparera och renovera det som måste göras.

Årtal	Åtgärd
-------	--------

År 2025	Åtgärd: Se över gårdsplan och eventuell renovering av dagvattenstam där.
---------	--

Övriga väsentliga händelser

En stor vattenläcka uppstod från en av lägenhetsinnehavares WC-stol och medförde en kostnad för föreningen på 70 000 kr. Tillsammans med Stjernfeldts rör kunde vi lokalisera läckan och laga den varvid vattenförbrukningen gick tillbaka till det normala.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Under året har, baserat på kontraktsdatum av överlåtelse, 3 antal bostadsrätter överlåtits. Det har skett genom försäljning, bodelning eller gåva. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen endast en röst.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	250	233	320	292	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 814	7 561	7 836	7 785	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 814	7 992	8 283	8 229	8 483
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	0
Energikostnad, kr/kvm	291	232	216	219	0
Årsavgifter, kr/kvm	903	876	827	811	811
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	84	86	85	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 074	984	905	907	0
Nettoomsättning, tkr	1 902	1 822	1 692	1 625	1 620
Resultat efter finansiella poster, tkr	-10	-191	104	145	237
Soliditet, %	49	48	48	47	47

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

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

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

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

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

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

*I årsavgiften ingår inte el.

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

Resultatet avseende 2024 blev - 9 565 kr. Årets negativa resultat beror främst på större ökade drifts- och räntekostnader samt avsevärt högre kostnader för vatten till följd av medlems läckande WC.

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 eventuellt upprätta en 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 12,4 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	9 464 090	0	0	9 464 090
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 129 182	0	0	2 129 182
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	426 410	0	84 000	510 410
S:a bundet eget kapital, kr	12 019 682	0	84 000	12 103 682
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 668 779	-190 805	-84 000	1 393 974
Årets resultat, kr	-190 805	190 805	-9 565	-9 565
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 477 974	0	-93 565	1 384 409
S:a eget kapital, kr	13 497 656	0	-9 565	13 488 091

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 84 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 477 974
Årets resultat, kr	-9 565
Reservation till underhållsfond, kr	-84 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 384 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 384 409

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 901 568	1 821 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	19 723
Summa Rörelseintäkter		1 901 568	1 841 259

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 032 889	-1 162 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 844	-90 623
Personalkostnader	Not 6	-73 508	-72 587
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-451 966	-451 966
Summa Rörelsekostnader		-1 619 207	-1 777 532

Rörelseresultat

282 361 **63 727**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	372	320
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-292 298	-254 852
Summa Finansiella poster		-291 926	-254 532

Resultat efter finansiella poster

-9 565 **-190 805**

Resultat före skatt

-9 565 **-190 805**

Årets resultat

-9 565 **-190 805**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	27 042 986	27 489 341
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	-264	5 347
Summa Materiella anläggningstillgångar		27 042 722	27 494 688

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
Summa Finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800

Summa Anläggningstillgångar

27 045 522 **27 497 488**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-1
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	20 732	24 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	12 809	12 720
Summa Kortfristiga fordringar		33 541	37 378

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	636 938	441 556
Summa Kassa och bank		636 938	441 556

Summa Omsättningstillgångar

670 479 **478 934**

Summa Tillgångar

27 716 001 **27 976 422**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	11 593 272	11 593 272
Fond för yttre underhåll	Not 17	510 410	426 410
Summa Bundet eget kapital		12 103 682	12 019 682

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 18	1 393 974	1 668 779
Årets resultat	Not 19	-9 565	-190 805
Summa Fritt eget kapital		1 384 409	1 477 974

Summa Eget kapital

13 488 092 **13 497 657**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	5 237 000	9 551 177
Summa Långfristiga skulder		5 237 000	9 551 177

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 601 960	4 602 783
Leverantörsskulder	Not 21	78 708	80 858
Skatteskulder	Not 22	7 842	14 145
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	54 431	12 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	247 968	216 846
Summa Kortfristiga skulder		8 990 909	4 927 589

Summa Skulder

14 227 909 **14 478 766**

Summa Eget kapital och skulder

27 716 001 **27 976 422**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 282 361 63 727

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 451 966 451 966

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **451 966 451 966**

Erhållen ränta 372 320

Erlagd ränta -293 199 -253 543

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

441 500 262 471

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 3 837 9 835

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 65 044 -25 281

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **68 882 -15 446**

Kassaflöde från den löpande verksamheten **510 382 247 024**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -315 000 -515 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-315 000 -515 000**

Årets kassaflöde **195 382 -267 976**

Likvida medel vid årets början **441 556 709 532**

Likvida medel vid årets slut **636 938 441 556**

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

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

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:	15-120 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.

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	412 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	1 598 664	1 552 104
	Hyror lokaler	282 624	237 204
	Hyror förbrukningsbaserad	6 852	10 086
	Övriga primära intäkter	13 428	23 602
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 901 568	1 822 996
	Hysesbortfall	0	-1 460
	<i>Summa</i>	0	-1 460
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 901 568	1 821 536

I årsavgifterna ingår värme, vatten 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	0	19 723
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	19 723

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-109 245	-107 836
	Reparationer	-149 220	-179 702
	Planerat underhåll	0	-187 784
	EI	-43 894	-52 807
	Uppvärmning	-328 511	-303 485
	Vatten	-142 571	-77 822
	Sophämtning	-52 220	-55 014
	Fastighetsförsäkring	-26 958	-24 292
	Kabel-TV och bredband	-51 080	-48 692
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-60 920	-59 813
	Förvaltningsavtalskostnader	-62 396	-61 445
	Övriga driftkostnader	-5 875	-3 664
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 032 889	-1 162 356

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-903
	Administrationskostnader	-10 059	-12 000
	Extern revision	-21 341	-14 715
	Konsultkostnader	-23 618	-52 276
	Föreningsverksamhet	-2 475	-2 350
	Övriga förvaltningskostnader	-3 351	-8 379
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 844	-90 623
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-51 250
	Revisionsarvode	0	-5 000
	Övriga arvoden	0	-1 000
	Sociala avgifter	-16 208	-15 337
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-73 508	-72 587
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	-446 355	-446 355
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 611	-5 611
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-451 966	-451 966
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>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	372	320
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	372	320
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	-292 298	-254 852
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-292 298	-254 852

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 849 379	26 849 379
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 268 223	6 268 223
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	33 117 602	33 117 602
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 628 261	-5 181 906
	Årets avskrivningar	-446 355	-446 355
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 074 616	-5 628 261
	Utgående redovisat värde	27 042 986	27 489 341
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 232 000	1 232 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	459 000	459 000
	Summa	46 091 000	46 091 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 314 000	20 314 000
	Varav i eget förvar	-1 700 000	-1 700 000
	Ställda säkerheter	18 614 000	18 614 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	113 385	113 385
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	113 385	113 385
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-108 038	-102 427
	Årets avskrivningar	-5 611	-5 611
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-113 649	-108 038
	Utgående redovisat värde	-264	5 347
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	2 800	2 800
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 800	2 800
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	20 732	24 659
	Summa Övriga fordringar	20 732	24 659

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 809	12 720
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	12 809	12 720
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	636 037	440 671
	Bankkonto 7	902	886
	<i>Summa Kassa och bank</i>	636 938	441 556
Not 16	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	9 464 090	9 464 090
	Upplåtelseavgifter	2 129 182	2 129 182
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	11 593 272	11 593 272
Not 17	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	510 410	426 410
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	510 410	426 410
Not 18	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	1 393 974	1 668 779
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	1 393 974	1 668 779
Not 19	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-9 565	-190 805
	<i>Summa Årets resultat</i>	-9 565	-190 805

Not 20	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>
Sparbanken Skåne AB	1,52%	2026-11-10	5 237 000	0
Sparbanken Skåne	3,98%	2025-07-24	666 250	15 000
Sparbanken Skåne AB	3,98%	2025-07-24	1 154 650	100 000
Sparbanken Skåne AB	3,08%	2025-07-24	2 466 883	100 000
Sparbanken Skåne AB	1,14%	2025-02-10	2 290 177	100 000
Sparbanken Skåne AB	1,14%	2025-02-10	2 024 000	0
			13 838 960	315 000

Långfristig del	5 237 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 601 960
Kortfristig del	8 601 960
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	315 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 260 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 21	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	78 708	80 858
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	78 708	80 858

Not 22	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	----------------------	-------------------	-------------------

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	7 842	14 145
<i>Summa Skatteskulder</i>	7 842	14 145

Not 23	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	10 186	12 956
Källskatt	33 396	0
Övriga kortfristiga skulder	10 849	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	54 431	12 956

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	145 427	117 751
	Upplupna räntekostnader	21 625	22 526
	Övriga upplupna kostnader	80 916	76 569
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	247 968	216 846

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 Brf Täppan 10 i Lund, org.nr. 769607-1682

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Täppan 10 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Brf Täppan 10 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Lund

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Claes Lexar
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Täppan 10 i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK BARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 16:25:11



MIKAEL FLYGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 18:26:10



JENS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 15:58:16



JONAS GISSLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 16:57:37



ULF TORNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 09:58:06



CLAES LEXAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:12:51



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 14:18:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Täppan 10 i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES LEXAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:14:41



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 14:19:04



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.