



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Hagendal i Kumla

 Sparande 67 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 911 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 293 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 817 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
67 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 911 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
293 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
817 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Hagendal i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 775700-0919 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 14	1949-01-01	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF-Bergslagen. 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
5	lokaler (hyresrätt)	549
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	266
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	864
5	garageplatser	75
10	p-platser	0
Totalt 35 objekt		1 754

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 9 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hans Ahlberg	Ordförande	2022-06-09
Hans Sjöqvist	Ledamot	2007-10-08
Leif Kling	Ledamot	2011-05-30
Eleonor Wallgren	Ledamot	2020-06-26
Patrik Karlsson	Ledamot	2014-09-22
Mattias Söder	Ledamot	2024-07-05
Johanna Centerfjäll	Ledamot	2023-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Ahlberg, Hans Sjöqvist samt Leif Kling.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Kling, Hans Ahlberg, Eleonor Wallgren och Johanna Centerfjäll.

Revisorer har varit: Berthil Jakobsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Margareta Kling (sammankallande) och Inger Ahlberg, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Peter Hellsten PG Bygg & Allservice AB.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma: Hans Ahlberg som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma med Elenor Wallgren som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2024-12-14 och även den i föreningens gemensamhetslokal. På extra stämman godkände föreningen beslut 1 av 2 att antaga 2023 års normalstadgar för bostadsrättsföreningar. På extrastämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 208 000 kr. Under året har föreningen amorterat 118 000 kr.

Föreningen har två större hyresgäster som har avtal till och med 2026-04-30 respektive 2027-02-28. Hyresintäkter under kommande år från dessa hyresgäster är totalt 187 300 kr.

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.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 82 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Hissinstallation
2006	ROT renovering
2013	Enhetsmätning el IMD
2014	Tilläggsisolering fasad
2016	Asfaltering bakgård
2018	Investering solceller
2021	Nya fönster

Under året har förening genomfört byte av kodlås-system. Utöver detta endast mindre löpande underhåll och reparationer.

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

Inget större planerat underhåll de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet Nytt från HSB. Brevet är utgivet av HSB Mälardalarna. Ordförande har deltagit på juridikutbildning i Örebro anordnad av HSB Mälardalarna.

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

Föreningen har under året ordnat med adventskaffe samt en julfest i samband med föreningens extrastämma.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	67	122	151	94	112
Skuldsättning, kr/kvm	1 911	1 981	2 051	2 116	1 873
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 839	2 943	3 048	3 143	2 783
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	4
Energikostnad, kr/kvm	293	266	222	244	218
Årsavgifter, kr/kvm	817	811	762	749	761
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	78	79	79	82
Totala intäkter, kr/kvm	725	704	650	638	626
Nettoomsättning, tkr	1 199	1 152	1 092	1 071	1 051
Resultat efter finansiella poster, tkr	-40	20	131	-130	42
Soliditet, %	19	20	19	16	21

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter inkl. IMD 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.

Upplysning vid förlust

Förlusten påverkar kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har en plan att höja årsavgifterna i framtiden för att öka kassaflödet.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på [ORSAK].

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med [BELOPP] kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till [BELOPP] kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om [BESLUT]. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Har föreningen inte beslutat att höja avgiften eller låna upp pengar skulle sista stycket kunna bytas ut mot:

Styrelsen anser därmed att årets förlust [PÅVERKAR/INTE PÅVERKAR] föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	33 250	0	0	33 250
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	711 852	0	52 970	764 822
S:a bundet eget kapital, kr	745 102	0	52 970	798 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	136 066	19 552	-52 970	102 648
Årets resultat, kr	19 552	-19 552	-40 062	-40 062
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	155 618	0	-93 032	62 586
S:a eget kapital, kr	900 720	0	-40 062	860 658

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 kr samt ianspråktagande skett med 29 030 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	155 618
Årets resultat, kr	-40 062
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 030
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	62 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	62 586

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	1 199 472	1 140 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 586	41 818
Summa Rörelseintäkter		1 217 058	1 182 003
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-946 992	-869 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 983	-61 300
Personalkostnader	Not 6	-49 641	-50 870
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-123 480	-123 480
Summa Rörelsekostnader		-1 181 096	-1 105 100
Rörelseresultat		35 962	76 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 111	15 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-93 135	-73 162
Summa Finansiella poster		-76 024	-57 351
Resultat efter finansiella poster		-40 062	19 552
Resultat före skatt		-40 062	19 552
Årets resultat		-40 062	19 552



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	3 577 673	3 701 154
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 577 673	3 701 154

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 500	1 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500

Summa Anläggningstillgångar

3 579 173 3 702 654

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 002	7 377
Aktuell skattefordran		1 864	2 005
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	757 671	730 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 290	71 447
Summa Kortfristiga fordringar		850 827	811 542

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 000	2 000
Summa Kassa och bank		2 000	2 000

Summa Omsättningstillgångar

852 827 813 542

Summa Tillgångar

4 432 000 4 516 195



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 250	33 250
Fond för yttre underhåll	764 822	711 852
Summa Bundet eget kapital	798 072	745 102

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	102 648	136 066
Årets resultat	-40 062	19 552
Summa Fritt eget kapital	62 586	155 618

Summa Eget kapital	860 659	900 721
--------------------	---------	---------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 235 000	2 590 500
Summa Långfristiga skulder		2 235 000	2 590 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		973 000	735 500
Leverantörsskulder		136 737	106 470
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	23 419	13 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	203 185	169 376
Summa Kortfristiga skulder		1 336 341	1 024 975

Summa Skulder		3 571 341	3 615 475
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		4 432 000	4 516 195
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	35 962	76 903
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	123 480	123 480
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	123 480	123 480
Erhållen ränta	17 111	15 811
Erlagd ränta	-92 088	-73 331
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	84 466	142 863
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-27 465	-51 788
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	72 820	25 596
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	45 354	-26 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129 820	116 670
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-118 000	-118 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-118 000	-118 000
Årets kassaflöde	11 820	-1 330
Likvida medel vid årets början	678 666	679 996
Likvida medel vid årets slut	690 486	678 666



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.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medfört att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	723 768	689 328
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	28 897	2 443
	Årsavgifter lokaler	170 236	162 132
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	1 650	0
	Hyror lokaler	189 112	177 924
	Hyror garage och parkeringsplatser	44 550	45 000
	Hyror förbrukningsbaserad	43 157	65 348
	Övriga primära intäkter	1 402	1 010
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 202 772	1 143 185
	Hysesbortfall	-3 300	-3 000
	<i>Summa</i>	-3 300	-3 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 199 472	1 140 185

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	17 586	41 818
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 586	41 818

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-147 511	-127 585
	Snö och halk-bekämpning	-19 812	-7 500
	Reparationer	-40 924	-19 361
	Planerat underhåll	-29 030	-61 250
	El	-156 145	-113 784
	Uppvärmning	-281 649	-283 802
	Vatten	-53 364	-49 687
	Sophämtning	-23 286	-17 629
	Fastighetsförsäkring	-41 996	-38 687
	Kabel-TV och bredband	-25 903	-25 891
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-45 249	-45 108
	Förvaltningsavtalskostnader	-82 123	-79 165
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-946 992	-869 448

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	-2 980	-13 619
	Administrationskostnader	-23 422	-22 304
	Extern revision	-12 950	-10 000
	Medlemsavgifter	-8 800	-8 800
	Föreningsverksamhet	-1 281	-214
	Övriga förvaltningskostnader	-11 550	-6 364
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 983	-61 300
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-35 000	-33 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-9 641	-8 355
	Övriga personalkostnader	0	-4 516
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-49 641	-50 870
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	-110 295	-110 295
	Avskrivning på markanläggning	-13 185	-13 185
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-123 480	-123 480
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	15 792	14 996
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 319	815
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 111	15 811
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	-93 135	-73 162
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-93 135	-73 162

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 029 895	5 856 958
	Ingående anskaffningsvärde mark	59 000	59 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	263 699	263 699
	Omklassificeringar	0	172 937
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 352 594	6 352 594
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 651 440	-2 414 444
	Årets avskrivningar	-123 480	-123 480
	Omklassificeringar	0	-113 516
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 774 921	-2 651 440
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 577 673	3 701 154
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 680 000	4 680 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 554 000	1 554 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 723 000	1 723 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 050 000	1 050 000
	<i>Summa</i>	9 007 000	9 007 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 645 000	3 645 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 645 000	3 645 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	0	172 937
	Omklassificeringar	0	-172 937
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	0	0
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	0	-113 516
	Årets avskrivningar	0	0
	Omklassificeringar	0	113 516
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	0	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	688 486	676 666
	Övriga fordringar	69 185	54 046
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	757 671	730 712

Not 13 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

Kassa

2 000

2 000

*Summa Kassa och bank***2 000****2 000****Not 14 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	1,36%	2025-01-30	400 000	0
-----------------	-------	------------	---------	---

Stadshypotek AB	1,31%	2025-03-30	465 000	10 000
-----------------	-------	------------	---------	--------

Stadshypotek AB	1,41%	2026-06-01	338 000	52 000
-----------------	-------	------------	---------	--------

Stadshypotek AB	3,38%	2027-06-01	950 000	20 000
-----------------	-------	------------	---------	--------

Stadshypotek AB	4,58%	2026-09-01	437 500	10 000
-----------------	-------	------------	---------	--------

Stadshypotek AB	3,98%	2028-03-01	617 500	26 000
-----------------	-------	------------	---------	--------

3 208 000**118 000**

Långfristig del

2 235 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

108 000

Lån som ska konverteras inom ett år

865 000

Kortfristig del

973 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

118 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

472 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,90%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31*Övriga skulder*

Källskatt

21 641

11 400

Inre fond

1 778

1 778

Övriga kortfristiga skulder

0

450

*Summa Övriga skulder***23 419****13 628****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

120 479

123 547

Upplupna räntekostnader

6 404

5 357

Övriga upplupna kostnader

76 302

40 472

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***203 185****169 376**

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 Hagendal i Kumla, org.nr. 775700-0919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagendal i Kumla för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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. 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 Hagendal i Kumla 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berthil Jakobsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Hagendal i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS AHLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 14:11:38



MATTIAS SÖDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 19:06:14



ELEONOR WALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 12:29:08



PATRIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 08:34:27



LEIF KLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 16:48:22



JOHANNA CENTERFJÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 19:06:11



HANS SJÖQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 12:04:39



BERTHIL JAKOBSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:20:35



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 20:30:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Hagendal i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTHIL JAKOBSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:13:25



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

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



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.