



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 151 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 194 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 291 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 714 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Solhöjden i Falun

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
151 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

Den är inte tillgänglig.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 194 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
2 %

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
291 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
714 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 Solhöjden i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-2658 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Bikupan 7 i Falun kommun. På fastigheten finns ett hus med adress Linnévägen 24 och 26 vilket innehåller 40 lägenheter med bostadsrätt, en lokal med hyresrätt samt ett uthyrningsrum. Föreningen har 28 bilplatser varav 20 har motorvärmare och åtta är laddplatser för elbil.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bikupan 7	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. 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
2	lokaler (hyresrätt)	64
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 802
8	p-platser	0
Totalt 50 objekt		2 866

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 17 st 2 rok, 10 st 3 rok, 7 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulla Allard	Ordförande
Gunilla Ström Olsson	Sekreterare
Anna-Lena Bergström	Ledamot
Jan Eckerlid	Ledamot
Björn Ljungqvist	Ledamot
Fredrik Lundqvist	HSB-ledamot
Yvonne Stark	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ulla Allard, Gunilla Ström, Anna-Lena Bergström och Yvonne Stark.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten samt två extra byggmöten gällande installation solceller.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Ström Olsson, Ulla Allard och Jan Eckerlid.

Revisorer har varit Britt-Marie Stadig med Roger Stål som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Viveka Jansson (sammankallande), Barbro Oldberg samt Bertil Magnusson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Ulla Allard med Björn Ljungqvist som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27 i samlingslokalen på Linnévägen 25. På stämman deltog 15 (19) röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +11%. En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad, årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 743 kr/m². I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme, kabel-TV och bredband. Användning av laddboxar för elbil schablondebiteras.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är upprättad år 2016, den är reviderad 2024 och sträcker sig fram till år 2065.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-23.

Under året har föreningen installerat solceller, utfört takarbeten och åtgärdat läckande rör i källaren. Underhåll av staket i form av målning och upprustning har skett.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Tätning av fönster och dörrar
2012	Reparation av stosar
2015	Byte av lägenhetsdörrar
2015	Nya postfack
2015	Nytt nyckelsystem
2016	Reline, stam- och rörrenovering
2016	Takrenovering
2016	Byte av motorvärmare
2017	Ny utrustning gym
2018	Elarbeten Pizza Mia
2018	Statuskontroll
2018	Trädgårdsrenovering
2018	Gymutrustning
2018	Iordningsställande nytt styrelserum
2019	Målning av golv i tvättstuga, torkrum och styrelserum
2019	Målning av tak och väggar i relaxrum
2019	Energideklaration
2019	Fönsterbyte Pizza Mia
2019	Elinstallation Pizza Mia
2019	Balkongbesiktning
2019	Igenbyggnad av takfönster och byte av uppstigningsluckor på vindarna
2020	Nya elmatningar till Pizza Mia
2020	Byte av elcentral samt styr och regler
2020	Radonbesiktning
2021	Byte till rörelse- och LED lampor
2021	Byte av lås samtliga dörrar
2021	Målning ytskikt toalett i 26:an
2022	Laddboxar
2022	Statuskontroll
2022-2023	Injustering värmesystem
2023	Obligatorisk ventilationskontroll OVK
2024	Installation solceller
2024	Lagning och målning av staket

Föreningen utför och planerar följande underhåll de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Spolning av stammar
2025	Avfallshantering
2025	Statuskontroll
2025	Målning av tak och väggar i källarutrymmen
2025	Sotning av öppna spisar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57. Anledningen till att medlemsantalet överstigen antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavset antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Styrelsen gör bedömningen att föreningens ekonomi är i balans men att fortsatta avgiftshöjningar kommer att ske, bland annat på grund av inflation och rådande ränteläge.

Under året har styrelsen deltagit i en verksamhetsträff, klustermöten med övriga Knoppen-föreningar samt driftsmöten.

Infoblad har satts upp i trappuppgång och skickats med e-post efter varje styrelsemöte. Övrig information har meddelats vid t.ex. besiktningar, stamspolning och målning.

Föreningen har haft en grillfest i samband med staketmålningen.

Kommande år planeras en städ- och målardag samt jubileumsfirande av HSB Brf Solhöjden 80 år.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	151	118	146	161	153
Skuldsättning, kr/kvm	1 194	889	927	962	995
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 222	909	949	984	1 018
Räntekänslighet, %	2	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	291	260	228	222	209
Årsavgifter, kr/kvm	714	644	619	607	607
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	90	85	91
Totala intäkter, kr/kvm	780	697	674	699	654
Nettoomsättning, tkr	2 224	1 997	1 919	1 887	1 866
Resultat efter finansiella poster, tkr	194	167	166	79	-40
Soliditet, %	39	45	42	40	36

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 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.

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	98 160	0	0	98 160
Underhållsfond, kr	1 578 322	0	97 794	1 676 116
S:a bundet eget kapital, kr	1 676 482	0	97 794	1 774 276
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	561 783	167 126	-97 794	631 115
Årets resultat, kr	167 126	-167 126	194 294	194 294
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	728 909	0	96 500	825 409
S:a eget kapital, kr	2 405 391	0	194 294	2 599 685

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 115 000 kr samt ianspråktagande skett med 17 206 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	728 909
Årets resultat, kr	194 294
Reservation till underhållsfond, kr	-115 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 206
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	825 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	825 409

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	2 224 312	1 992 635
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 231	4 112
Summa Rörelseintäkter		2 235 543	1 996 747
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 572 130	-1 457 298
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 951	-54 742
Personalkostnader	Not 6	-103 859	-85 880
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-221 963	-171 144
Summa Rörelsekostnader		-1 958 903	-1 769 063
Rörelseresultat		276 640	227 683
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 502	23 050
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-104 848	-83 607
Summa Finansiella poster		-82 346	-60 557
Resultat efter finansiella poster		194 294	167 126
Resultat före skatt		194 294	167 126
Årets resultat		194 294	167 126

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	5 492 278	3 610 452
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	489 812
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 492 278	4 100 265

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

5 492 778

4 100 765

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 664	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	997 353	1 205 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 653	77 010
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 090 669	1 282 130

Summa Omsättningstillgångar

1 090 669

1 282 130

Summa Tillgångar

6 583 447

5 382 894

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	98 160	98 160
Fond för yttre underhåll	1 676 116	1 578 322
Summa Bundet eget kapital	1 774 276	1 676 482

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	631 115	561 783
Årets resultat	194 294	167 126
Summa Fritt eget kapital	825 409	728 909

Summa Eget kapital

2 599 685

2 405 391

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 552 125	2 437 823
Summa Långfristiga skulder		2 552 125	2 437 823

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		870 698	110 000
Leverantörsskulder		93 499	94 536
Skatteskulder		5 936	7 958
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	95 714	19 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	365 790	307 384
Summa Kortfristiga skulder		1 431 637	539 680

Summa Skulder

3 983 762

2 977 503

Summa Eget kapital och skulder

6 583 447

5 382 894

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 276 640 227 683

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 221 963 171 144

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 221 963 171 144

Erhållen ränta 22 502 23 050

Erlagd ränta -103 673 -83 947

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

417 432 337 930

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -223 024 -4 099

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 130 084 18 297

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -92 940 14 198

Kassaflöde från den löpande verksamheten

324 492 352 128

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 613 976 42 918

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 613 976 42 918

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 875 000 -110 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 875 000 -110 000

Årets kassaflöde

-414 484 285 046

Likvida medel vid årets början 1 204 655 919 609

Likvida medel vid årets slut 790 171 1 204 655

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.

Resultat- och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför 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: 10 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 772 448 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	2 001 888	1 803 420
	Hyror lokaler	97 752	96 576
	Hyror garage och parkeringsplatser	75 759	74 082
	Hyror förbrukningsbaserad	2 469	0
	Hyror övrigt	19 112	0
	Övriga primära intäkter	27 332	18 557
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 224 312	1 992 635
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 224 312	1 992 635
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	11 231	4 112
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 231	4 112
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-242 943	-231 027
	Snö och halk-bekämpning	-22 390	-14 239
	Reparationer	-40 001	-33 048
	Planerat underhåll	-17 206	0
	Försäkringskostnader	0	-40 670
	El	-189 734	-169 347
	Uppvärmning	-478 520	-420 976
	Vatten	-166 708	-155 530
	Sophämtning	-95 588	-83 244
	Fastighetsförsäkring	-55 357	-46 132
	Kabel-TV och bredband	-86 612	-86 574
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-69 800	-68 160
	Förvaltningsavtalskostnader	-107 271	-108 352
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 572 130	-1 457 298

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15 775	-10 370
	Extern revision	-15 625	-11 600
	Konsultkostnader	-1 188	0
	Medlemsavgifter	-18 000	-18 000
	Föreningsverksamhet	-6 563	-4 645
	Övriga förvaltningskostnader	-3 800	-10 127
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 951	-54 742
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-79 583	-66 016
	Revisionsarvode	-4 800	-4 400
	Sociala avgifter	-15 641	-12 869
	Övriga personalkostnader	-3 835	-2 595
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-103 859	-85 880
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	-215 876	-164 743
	Avskrivning på markanläggning	-6 086	-6 401
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-221 963	-171 144
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	20 853	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 649	23 050
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	22 502	23 050
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	-104 797	-83 607
	Övriga räntekostnader	-51	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-104 848	-83 607

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 695 820	8 695 820
	Ingående anskaffningsvärde mark	48 368	48 368
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	90 975	166 975
	Årets investeringar	2 103 788	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-76 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	10 938 951	8 835 163
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 224 711	-5 053 567
	Årets avskrivningar	-221 963	-171 144
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-5 446 673	-5 224 711
	Utgående redovisat värde	5 492 278	3 610 452
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	22 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	460 000	460 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	32 660 000	32 660 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 098 200	6 098 200
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	6 098 200	6 098 200
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	489 812	456 730
	Årets investeringar	0	33 082
	Omklassificering till byggnad	-489 812	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	489 812
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	790 171	1 204 655
	Övriga fordringar	207 182	465
	Summa Övriga fordringar	997 353	1 205 120

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	1,21%	2025-06-30	780 698	50 000
Stadshypotek AB	2,9%	2027-12-01	985 000	30 000
Stadshypotek AB	4,19%	2027-09-01	1 657 125	60 000
			3 422 823	140 000
Långfristig del			2 552 125	
Nästa års amortering av långfristig skuld			90 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			780 698	
Kortfristig del			870 698	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			140 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			560 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,14%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	95 710	0
Källskatt	0	19 802
Övriga kortfristiga skulder	4	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	95 714	19 802

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	173 882	166 491
Upplupna räntekostnader	12 966	11 791
Övriga upplupna kostnader	178 942	129 102
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	365 790	307 384

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

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 Solhöjden i Falun, org.nr. 783200-2658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solhöjden i Falun 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 revisionsssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Solhöjden i Falun 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 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 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 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.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt-Marie Stadig
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ULLA ALLARD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:17:15



JAN ECKERLID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:23:45



GUNILLA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:09:09



FREDRIK LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:53:47



ANNA-LENA BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:08:42



BJÖRN LJUNGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:04:16



BRITT-MARIE STADIG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:27:11



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:35:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BRITT-MARIE STADIG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:28:50



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:37:05



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.