



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vesslan i Örebro

 Sparande 268 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 7 404 kr/kvm
 Räntekänslighet 9 %	 Energikostnad 216 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 869 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
268 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
7 404 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
9 %

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
216 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
869 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 Vesslan i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-5714 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vesslan 30	1980-03-13	1985 och 1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. 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
10	lokaler (hyresrätt)	0
25	p-platser	0
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 844
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	881
22	garageplatser	0
Totalt 215 objekt		12 725

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 70 st 2 rok, 34 st 3 rok, 30 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen har tillgång till 22 garageplatser i kvarteret Ankaret som föreningen hyr. Föreningen har även 25 parkeringsplatser, 8 vid Läkargruppen på egen mark och 17 vid Brf Uttern som föreningen hyr. Därav har 17 p-platser hos Brf Uttern uppdaterats med laddstolpar och två garageplatser hos Brf Ankaret.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Lokalvården sköts av Clean-Team i Örebro AB. Den yttre fastighetsskötseln sköts av Trädgårdstjänst i Örebro AB och hissarna sköts av Hisscentralen Närke AB.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Carlson	Ordförande	2024-05-25	
Maivor Isaksson	Ordförande	2023-06-01	2024-05-25
Harriet Bure	Ledamot	2007-05-24	2025-01-31
Carina Hägerås-Eriksson	Ledamot	2016-05-19	
Lars Ramstierna	Ledamot	2020-09-18	
Kari Touronen	Ledamot	2023-06-01	
Lena Dibbern	Ledamot	2024-05-25	
Kjell Ingvar Rödin	Ledamot	2022-06-29	2024-05-25
Eva Götberg	Ledamot	2024-05-25	
Felix Selander	Ledamot	2023-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Carlson, Kari Touronen samt Felix Selander.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Carlson, Lena Dibbern, Kari Touronen och Eva Götberg.

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

Valberedning har varit: Bengt Lundström (sammankallande), Vinko Poropat samt Amra Altonchi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23 i Vesslans matsal. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 387 000 kronor.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-14.

Vi har tecknat avtal med Sappa om TV och bredband till alla boende. TV från och med 2026-01-01 och bredband från och med 2026-11-01.

Nytt bygglov för inglasning av balkonger gäller från och med 2024-06-10 till och med 2029-06-10. Leverantör av inglasningar är Nordiska Inglasningar.



Vi byter bank till Swedbank (överföringskonto och swish) och SBAB (placeringskonto).

Utvändig målning inklusive byte tätnings- och dammlister är avslutad och slutbesiktad. I år gjordes hus 1 och 3. 2022 gjordes hus 2 och 4.

Bastuns manöverpanel har bytts ut.

Dörren till miljörummet har försetts med automatisk dörröppnare enligt beslut årsmöte.

Brandlarm typ utrymningslarm har installerats i tvättstuga Floragatan 16. Alla tvättstugor har nu utrymningslarm, som funktionstestas regelbundet.

Trapphus Floragatan 16 har målats om.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Installation enhetsmätning
2017	Modernisering hissar
2020	Ombyggnad fjärrvärmecentral
2022 + 2024	Ommålning fönster inklusive byte tätnings- och dammlister. 2022 hus 2 och 4. 2024 hus 1 och 3.
2023	Nytt låssystem

Under året har föreningen utfört löpande underhåll enligt underhållsplan.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2027	Byte av ventilationsaggregat för energieffektivisering och för att erhålla bättre inomhusklimat varma dagar. Utredning för att ta fram beslutsunderlag i form av investerings- och LCA-kalkyl pågår.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

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.

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.

Trivselkommitténs aktiviteter under 2024

Det har varit 10 träffar med "Bokprat" med 12 – 15 deltagare varje gång. Bingo en gång per månad under vår och höst. Sammanlagt 8 gånger. 12-16 deltagare.

Under våren hölls två olika föredrag.

Dels Håkan Carlestam som berättade om sitt antikvitetsmuseum i Gytting.

Dels ett om hörselnedsättning och hjälpmedel av hörselpedagog Susanne Nyberg.

Vi har också haft en informationskväll om praktiska frågor i hemmet, där vicevärden Harriet och Christer och Alf pratat och informerat.

Den 5 april var det "Pubafton" med sång och musik av Jan Larsson och Per-Anders Karlsson.

Den 5 maj hade vi en "Trädgårdsdag" med plantering av blommor i krukor och städning i trädgården med efterföljande förtäring av grillad korv och dryck.

En guidad visning av träd och växter i stadsparken var planerad i maj men blev inställt på grund av att guiden blev sjuk.

Även ett gårdsloppis var planerat men blev inställt p g a för få intresserade.

I juni genomfördes en bussresa till Julita trädgårdsmuseum samt några trevliga stopp på vägen med mat och shopping. 29 boende/deltagare var med.

I början av september var det ett kaffe- och kak-kalas i trädgården med ca 25 deltagare.

I mitten av oktober var det höstens "Trädgårdsdag".

"Oktoberfest" hölls i föreningslokalen i slutet av oktober med ca 28 deltagare. Allsång med Jan Larsson och Per Anders Carlsson som sjöng och spelade.

En söndag i november var det "Klädbyttardag" då boende kunde sälja och byta till sig begagnade kläder.

Inför 1:a advent samlades boende i föreningslokalen och band julkransar till portarna.

Föreningen har en egen hemsida: www.hsb.se/malardalen/vesslan

Föreningen e-postadress är: vesslanorebro@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	268	325	333	300	272
Skuldsättning, kr/kvm	7 404	7 508	7 542	7 681	7 822
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 404	7 508	7 542	7 681	7 822
Räntekänslighet, %	9	9	9	10	11
Energikostnad, kr/kvm	216	211	187	171	146
Årsavgifter, kr/kvm	869	829	798	771	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	95	97	90
Totala intäkter, kr/kvm	923	906	842	796	786
Nettoomsättning, tkr	11 739	11 212	10 719	10 130	9 578
Resultat efter finansiella poster, tkr	398	2 183	990	1 669	-213
Soliditet, %	23	23	21	20	19

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	5 204 775	0	0	5 204 775
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 997 130	0	-955 669	6 041 461
S:a bundet eget kapital, kr	12 201 905	0	-955 669	11 246 236
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 856 355	2 183 030	955 669	17 995 054
Årets resultat, kr	2 183 030	-2 183 030	397 533	397 533
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 039 385	0	1 353 202	18 392 587
S:a eget kapital, kr	29 241 290	0	397 533	29 638 823

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 387 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 342 669 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	17 039 385
Årets resultat, kr	397 533
Reservation till underhållsfond, kr	-387 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 342 669
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 392 587

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 392 587

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	11 738 508	11 200 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 365	326 952
Summa Rörelseintäkter		11 745 872	11 527 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 308 751	-5 010 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-606 079	-500 724
Personalkostnader	Not 6	-358 396	-387 771
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 668 616	-1 727 247
Summa Rörelsekostnader		-8 941 842	-7 626 176
Rörelseresultat		2 804 031	3 901 620
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	168 830	48 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 575 327	-1 767 362
Summa Finansiella poster		-2 406 497	-1 718 590
Resultat efter finansiella poster		397 533	2 183 030
Resultat före skatt		397 533	2 183 030
Årets resultat		397 533	2 183 030



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	120 816 861	122 485 477
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		120 816 861	122 485 477
Summa Anläggningstillgångar		120 816 861	122 485 477

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	800
Aktuell skattefordran		4 966	11 362
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 663 478	12 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		312 025	183 354
Summa Kortfristiga fordringar		1 980 470	208 343

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		3 515 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		3 515 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 232 864	5 617 918
Summa Kassa och bank		1 232 864	5 617 918
Summa Omsättningstillgångar		6 728 334	5 826 261

Summa Tillgångar		127 545 195	128 311 738
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 204 775	5 204 775
Fond för yttre underhåll	6 041 461	6 997 130
Summa Bundet eget kapital	11 246 236	12 201 905

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 995 054	14 856 355
Årets resultat	397 533	2 183 030
Summa Fritt eget kapital	18 392 588	17 039 385

Summa Eget kapital	29 638 824	29 241 291
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	51 195 750	55 769 000
Summa Långfristiga skulder		51 195 750	55 769 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		43 017 500	39 765 000
Leverantörsskulder		420 748	571 834
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 811 123	1 883 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 461 249	1 080 773
Summa Kortfristiga skulder		46 710 621	43 301 447

Summa Skulder		97 906 371	99 070 447
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		127 545 195	128 311 738
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 804 031	3 901 620
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 668 616	1 727 247
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 668 616	1 727 247
Erhållen ränta	135 770	48 772
Erlagd ränta	-2 609 021	-1 657 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 999 396	4 019 736
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-125 428	483 012
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	190 368	13 387
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	64 940	496 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 064 335	4 516 135
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-220 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 320 750	-440 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 320 750	-440 250
Årets kassaflöde	743 585	3 855 885
Likvida medel vid årets början	5 617 918	1 762 033
Likvida medel vid årets slut	6 361 504	5 617 918



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 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:	10 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	44 856 191 kr
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	9 699 660	9 237 780
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	426 878	0
	Årsavgifter lokaler	745 224	745 224
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	183 692	0
	Hyror lokaler	18 000	18 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	412 752	413 352
	Hyror förbrukningsbaserad	0	560 266
	Hyror övrigt	1 200	0
	Övriga primära intäkter	257 432	242 416
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 744 838	11 217 038
	Hysesbortfall	-6 330	-16 194
	<i>Summa</i>	-6 330	-16 194
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 738 508	11 200 844
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 365	326 952
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 365	326 952
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-527 442	-650 993
	Snö och halk-bekämpning	-46 373	-94 729
	Reparationer	-433 461	-245 315
	Planerat underhåll	-1 342 669	-221 043
	Försäkringsskador	-14 211	-1 525
	EI	-1 084 679	-1 053 807
	Uppvärmning	-1 327 415	-1 319 824
	Vatten	-333 394	-305 646
	Sophämtning	-294 673	-294 415
	Fastighetsförsäkring	-126 012	-106 495
	Kabel-TV och bredband	-76 514	-77 538
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-366 680	-360 284
	Förvaltningsavtalskostnader	-335 229	-278 820
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 308 751	-5 010 433

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-369 996	-368 526
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 215	0
	Administrationskostnader	-110 667	-59 971
	Extern revision	-19 500	-15 000
	Konsultkostnader	-24 388	0
	Medlemsavgifter	-47 500	-47 500
	Föreningsverksamhet	-14 656	-1 215
	Övriga förvaltningskostnader	-14 158	-8 512
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-606 079	-500 724
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-121 420	-132 461
	Revisionsarvode	-7 205	-7 026
	Övriga arvoden	-180 050	-178 943
	Löner och övriga ersättningar	-1 325	-5 800
	Sociala avgifter	-35 697	-43 552
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	-12 700	-19 789
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-358 396	-387 771
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 668 616	-1 727 247
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 668 616	-1 727 247
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	17 507	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	77 061	43 900
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	74 262	4 872
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	168 830	48 772

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	-2 545 690	-1 729 989
	Övriga räntekostnader	-29 637	-37 373
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 575 327	-1 767 362
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 693 425	92 473 425
	Ingående anskaffningsvärde mark	64 576 640	64 576 640
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	70 000	0
	Årets investeringar	0	220 000
	Omklassificering från inventarier till markanläggning	0	70 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	157 340 065	157 340 065
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 854 588	-33 057 342
	Årets avskrivningar	-1 668 616	-1 727 247
	Återförda avskrivningar	0	0
	Omklassificering från inventarier till markanläggning	0	-70 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 523 204	-34 854 589
	<i>Utgående redovisat värde</i>	120 816 861	122 485 476
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	152 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 600 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 640 000	2 640 000
	<i>Summa</i>	242 240 000	242 240 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	111 710 838	111 710 838
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	111 710 838	111 710 838

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	210 999	280 999
Omklassificering från inventarier till markanläggning	0	-70 000
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	210 999	210 999

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-210 999	-280 999
Omklassificering från inventarier till markanläggning	0	70 000
Summa Ackumulerade avskrivningar	-210 999	-210 999

Utgående redovisat värde

0	0
---	---

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 613 639	0
Övriga fordringar	49 839	12 827
Summa Övriga fordringar	1 663 478	12 827

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

Kassa och bank

Bankkonto 1	17 001	5 617 918
Bankkonto 2	1 215 864	0
Summa Kassa och bank	1 232 864	5 617 918

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>
Swedbank	3,46%	2025-06-28	12 882 500	0
Nordea Hypotek AB	3,85%	2026-03-18	8 000 000	0
Nordea Hypotek AB	4,06%	2026-03-18	18 074 250	1 761 000
Nordea Hypotek AB	1,5%	2025-03-19	28 374 000	0
Swedbank	3,04%	2027-06-23	26 882 500	0
			94 213 250	1 761 000

Långfristig del	51 195 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 761 000
Lån som ska konverteras inom ett år	41 256 500
Kortfristig del	43 017 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 761 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 044 000
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
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	8 100	8 100
	Momsskuld	22 869	35 748
	Källskatt	36 927	22 945
	Inre fond	1 738 987	1 817 048
	Övriga kortfristiga skulder	4 240	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 811 123	1 883 841
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	972 527	670 652
	Upplupna räntekostnader	138 175	171 869
	Övriga upplupna kostnader	350 547	238 252
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 461 249	1 080 773

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 Vesslan i Örebro, org.nr. 716411-5714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan i Örebro 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor 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 Vesslan i Örebro 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

Göran Wall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BO CARLSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:11:23



CARINA HÄGERÅS-ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:57:03



KARI TOURONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 18:51:53



EVA GÖTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 13:55:13



LENA DIBBERN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:00:40



FELIX SELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 22:10:24



LARS RAMSTIERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 12:48:54



GÖRAN WALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:04:14



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:59:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GÖRAN WALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:06:54



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:01:53



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 föreningsstämmans 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.