



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 189 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 562 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 241 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 884 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Östergården i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
189 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

Ingen investeringsplan finns, endast underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 562 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
6 %

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
241 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
884 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 Östergården i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 775700-0711 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vagnmakaren 13	1962-01-01	1961
Vagnmakaren 14	1962-01-01	1962

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	garageplatser	147
24	p-platser	0
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 856
4	permobilplatser	29
4	lokaler	260
Totalt 153 objekt		7 292

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 33 st 2 rok, 58 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kajsa Rosenberg	Ordförande	2023-06-18	
Lilian Strid	Ledamot HSB	2021-06-15	2024-06-19
Annika Hallberg	Ledamot HSB	2024-07-02	
Malgorzata Isaksson	Ledamot	2020-06-18	
Mats Wahlqvist	Ledamot	2023-06-18	
Jenny Huss	Ledamot	2020-06-18	
Mats Envall	Ledamot	2022-06-09	
Fabian Stålborg	Ledamot	2023-06-18	2024-06-19
William Gustavsson	Ledamot	2024-06-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malgorzata Isaksson.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jenny Huss, Mats Envall och Kajsa Rosenberg.

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

Valberedning har varit: Johanna Wannerskog.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 25 st röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-09-11. På extrastämman godkände föreningen beslut 2 av 2 att antaga 2023 års normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

På extrastämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5,9%.

En förändring av årsavgiften med +5,6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

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

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalen och den tekniska förvaltningen av PG Bygg & allservice AB. PG Bygg & allservice AB sköter även vicevärdskapet. Föreningen har avtal med Tele2 gällande bredband och TV.

De senaste åren har följande gjorts på fastigheten

Årtal	Åtgärd
2023	Utbyte av föreningens takfläktar, samt köksfläktar
2023	Byte av elledningar i hela föreningen, ny matarledning samt nya elmätare. Övergång till IMD gjord.
2010	Balkong
2010	Fasad
2007	Badrum
2007	Stammar
2004	Ventilation
2004	Yttertak

Inget större underhåll är gjort under 2024.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Styrelsen planerar att byta ut samtliga ytterdörrar till lägenheterna samt låssystem under de närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 19 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

Styrelsen har under året deltagit i HSB Mälardalarna föreningsstämma, HSB Mälardalarna ordförandeträff i Örebro, och strelsemässan i Örebro.

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.

Informationsblad har delats ut under året.

Föreningen har en egen e-postadress: ostergarden.kumla@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	189	210	125	170	202
Skuldsättning, kr/kvm	4 562	4 678	4 794	2 824	2 905
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 852	4 975	5 099	3 003	3 090
Räntekänslighet, %	6	6	8	5	5
Energikostnad, kr/kvm	241	219	173	166	147
Årsavgifter, kr/kvm	884	823	647	635	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	861	806	636	625	622
Nettoomsättning, tkr	6 280	5 840	4 639	4 555	4 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	322	285	305	514	836
Soliditet, %	22	20	19	29	27

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	366 465	0	0	366 465
Upplåtelseavgifter, kr	155 000	0	0	155 000
Underhållsfond, kr	6 862 224	0	195 000	7 057 224
S:a bundet eget kapital, kr	7 383 689	0	195 000	7 578 689
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 547 259	284 500	89 500	1 636 759
Årets resultat, kr	284 500	-284 500	37 614	322 114
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 831 759	0	127 114	1 958 873
S:a eget kapital, kr	9 215 448	0	322 114	9 537 562

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 195 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 831 759
Årets resultat, kr	322 114
Reservation till underhållsfond, kr	-195 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 958 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 958 873

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	6 279 734	5 838 687
Övriga rörelseintäkter	Not 3	637	41 487
Summa Rörelseintäkter		6 280 371	5 880 174
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 445 908	-3 373 120
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 055	-90 191
Personalkostnader	Not 6	-175 965	-263 109
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 058 516	-1 058 516
Summa Rörelsekostnader		-4 887 444	-4 784 936
Rörelseresultat		1 392 926	1 095 238
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	109 476	221 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 180 288	-1 031 882
Summa Finansiella poster		-1 070 812	-810 738
Resultat efter finansiella poster		322 114	284 500
Resultat före skatt		322 114	284 500
Årets resultat		322 114	284 500

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 39 295 788 40 354 303

*Summa Materiella anläggningstillgångar***39 295 788 40 354 303**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

39 296 288 40 354 803

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-289 -222

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 2 463 137 2 550 636

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

306 075 291 764

*Summa Kortfristiga fordringar***2 768 922 2 842 178**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 2 068 831 2 007 789

*Summa Kassa och bank***2 068 831 2 007 789**

Summa Omsättningstillgångar

4 837 753 4 849 967

Summa Tillgångar

44 134 041 45 204 770

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	521 465	521 465
Fond för yttre underhåll	7 057 224	6 862 224
Summa Bundet eget kapital	7 578 689	7 383 689

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 636 759	1 547 259
Årets resultat	322 114	284 500
Summa Fritt eget kapital	1 958 873	1 831 759

Summa Eget kapital

9 537 562

9 215 448

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 845 859	19 440 833
Summa Långfristiga skulder		17 845 859	19 440 833

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 421 273	14 671 167
Leverantörsskulder		246 158	499 991
Skatteskulder		3 011	1 494
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	97 669	144 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	982 509	1 231 465
Summa Kortfristiga skulder		16 750 620	16 548 489

Summa Skulder

34 596 479

35 989 322

Summa Eget kapital och skulder

44 134 041

45 204 770

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 392 926 1 095 238

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 058 516 1 058 516

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 058 516 1 058 516

Erhållen ränta 109 476 228 409

Erlagd ränta -1 180 397 -987 189

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 380 521 1 394 974

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -28 608 -140 852

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -547 866 -983 341

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -576 474 -1 124 193

Kassaflöde från den löpande verksamheten

804 047 270 780

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -15 414 705

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -15 414 705

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -844 868 -844 868

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -844 868 -844 868

Årets kassaflöde

-40 821 -15 988 793

Likvida medel vid årets början 4 524 429 20 513 222

Likvida medel vid årets slut 4 483 608 4 524 429

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:	20 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter, ingår värme vatten bredband och tv	5 743 896	5 423 892
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	315 116	0
	Hyror lokaler	78 367	106 794
	Hyror garage och parkeringsplatser	120 103	115 122
	Hyror förbrukningsbaserad	261	221 466
	Hyror övrigt	36 164	0
	Övriga primära intäkter	42 199	18 663
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 336 106	5 885 937
	Hysesbortfall	-56 372	-47 250
	<i>Summa</i>	-56 372	-47 250
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 279 734	5 838 687
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	0
	Övriga sekundära intäkter	637	41 487
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	637	41 487
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-662 459	-589 429
	Reparationer	-20 748	-65 981
	Planerat underhåll	0	-150 247
	Försäkringsskador	0	-45 603
	EI	-444 097	-356 905
	Uppvärmning	-975 454	-955 556
	Vatten	-341 037	-284 395
	Sophämtning	-177 331	-150 778
	Fastighetsförsäkring	-106 989	-80 078
	Kabel-TV och bredband	-255 331	-255 225
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-172 400	-170 883
	Förvaltningsavtalskostnader	-290 061	-268 039
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 445 908	-3 373 120

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	-15 289	-3 056
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 728	0
	Administrationskostnader	-87 539	-28 794
	Extern revision	-20 200	-12 875
	Konsultkostnader	-30 300	-2 375
	Medlemsavgifter	-35 750	-35 750
	Föreningsverksamhet	-8 657	-688
	Övriga förvaltningskostnader	-3 593	-6 654
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-207 055	-90 191
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-124 390	-141 783
	Revisionsarvode	-7 205	-6 246
	Övriga arvoden	-2 620	-56 488
	Löner och övriga ersättningar	-1 402	0
	Sociala avgifter	-40 347	-56 943
	Övriga personalkostnader	0	-1 649
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-175 965	-263 109
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	-1 056 516	-1 056 516
	Avskrivning på markanläggning	-2 000	-2 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 058 516	-1 058 516
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	47 956	0
	Ränteintäkter placeringar	0	1 100
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	61 520	220 044
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	109 476	221 144

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	-1 179 306	-1 027 441
	Övriga räntekostnader	-982	-4 441
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 180 288	-1 031 882
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 960 055	36 916 134
	Ingående anskaffningsvärde mark	300 536	300 536
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	20 000	0
	Årets investeringar	0	17 948 672
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 884 751
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 280 591	53 280 591
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 926 288	-13 752 523
	Årets avskrivningar	-1 058 516	-1 058 516
	Omklassificeringar	0	1 884 751
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 984 804	-12 926 288
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 295 788	40 354 303
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 800 000	41 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	648 000	648 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	421 000	421 000
	<i>Summa</i>	55 669 000	55 669 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 362 100	35 362 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 362 100	35 362 100
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 414 777	2 516 640
	Övriga fordringar	48 360	33 996
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 463 137	2 550 636

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

Kassa och bank

Bankkonto SHB

2 068 831

2 007 789

*Summa Kassa och bank***2 068 831****2 007 789**

Not 13	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	4,01%	2027-12-01	695 045	28 000
Stadshypotek AB	4,55%	2026-06-30	3 543 750	105 000
Stadshypotek AB	3,67%	2028-03-30	3 423 500	123 000
Stadshypotek AB	3,67%	2028-03-30	1 402 800	50 400
Stadshypotek AB	4,01%	2027-12-01	2 141 535	88 000
Stadshypotek AB	3,57%	2027-06-30	1 782 847	100 440
Stadshypotek AB	4,35%	2025-01-13	3 013 255	0
Stadshypotek AB	3,57%	2027-06-30	1 591 573	179 560
Stadshypotek AB	3,5%	2025-06-30	1 995 581	0
Stadshypotek AB	4,35%	2025-01-13	5 986 744	0
Stadshypotek AB	1,48%	2026-12-01	2 071 888	44 084
Stadshypotek AB	1,48%	2026-12-01	1 952 957	41 552
Stadshypotek AB	1,14%	2025-06-30	1 562 683	34 156
Stadshypotek AB	1,14%	2025-06-30	2 102 974	50 676
			33 267 132	844 868

Långfristig del

17 845 859

Nästa års amortering av långfristig skuld

760 036

Lån som ska konverteras inom ett år

14 661 237

Kortfristig del

15 421 273

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

844 868

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 379 472

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,41%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Arbetsgivaravgifter och källskatt

0

36 209

Inre fond

83 338

97 727

Övriga kortfristiga skulder

14 331

10 436

*Summa Övriga skulder***97 669****144 372**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	524 367	516 537
	Upplupna räntekostnader	179 321	179 430
	Övriga upplupna kostnader	278 821	535 498
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	982 509	1 231 465

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser 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 Östergården i Kumla, org.nr. 775700-0711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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 Östergården i Kumla för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Lena Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KAJSA ROSENBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 21:46:50



WILLIAM GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:21:49



JENNY HUSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:18:49



MATS ENVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 05:45:32



ANNIKA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:26:13



MALGORZATA ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 15:08:59



LENA PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:46:31



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:19:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LENA PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:51:28



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:21:09



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.