



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Mobacka i Örebro

 Sparande 72 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 6 652 kr/kvm
 Räntekänslighet 10 %	 Energikostnad 47 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 663 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
72 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 652 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
10 %

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
47 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
663 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 Mobacka i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716453-0698 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mosås 7:4	1989-01-01	1989 och 1990

Totalt 1 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
11	garageplatser	165
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 273
41	p-platser	0
Totalt 102 objekt		4 438

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 16 st 3 rok, 2 st 3.5 rok, 11 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Mosås GA:5	G:A		40 / 564.3	Park och grönområden
Örebro Mosås GA:3	G:A		40 / 646.7	Vägar

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Molin	Ordförande	2024-11-25	
Daniel Molin	Ledamot	2023-04-24	
Catrin Bratt	Ordförande	2023-04-24	2024-11-25
Ing-Marie Runesson	Ledamot	2024-05-31	
Magnus Granath	Ledamot	2024-05-31	2024-11-25
Magnus Granath	Suppleant	2023-04-24	2024-05-31
Jenny Johansson	HSB Ledamot	2017-05-29	
Malin Blomberg	Ledamot	2022-07-03	2024-05-31
Linda Andersson	Ledamot	2023-04-24	2024-05-31
Andréas Rasku	Ledamot	2023-04-24	
Amanda Andersson	Ledamot	2024-05-31	
Martin Olsson	Ledamot	2023-04-24	2024-05-31
Martin Olsson	Suppleant	2024-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Molin, Andréas Rasku och Martin Olsson. Catrin Bratt har avgått som Ordf och ledamot under året. Även Magnus Granath har avgått som ledamot under året.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Daniel Molin, Andréas Rasku och Amanda Andersson.

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

Valberedning har varit: Rebecca Edberg (sammankallande) och Sara Leijonborg, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har under året varit styrelsen. Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Daniel Molin med Andréas Rasku suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2024-04-08.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 520 901 kr. Under året har föreningen amorterat 672 920 kr.

Föreningens ekonomin är till stor del ränteberoende och i och med att underhållsbehovet ökat i samband med uppdatering av underhållsplanen har ekonomin satts under högre press. Fortsätter ränteläget att vara högt eller till och med ökar behöver intäktsidan öka mer.

Styrelsen tittar på att få ned kostnaderna för både underhåll och räntorna, exempelvis genom att byta fasadpanel och måla delar av fastigheten själva.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1997	Grovtvättstuga
2003	Fjärrvärmeanslutning
2006	Miljöhus
2013	Ommålning hus + Blå Huset
2017	Takrenovering
2024	Byte av takfönster

Föreningen har under året utfört 22 st takfönster byte fördelat på 11 hushåll samt vattenavrinning.

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

Styrelsen utreder möjlig fasadmålning och fasadunderhåll 25/26 utifrån underhållsplan.
Vi ser även över asfalten i området under 25/26 och dess eventuella behov av underhåll.
Takvård/tvätt under 2025
Återställande av mark efter arbetet med vattenavrinningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Infobladet Mobackabladet har skickats ut löpande under året med information.
Föreningen har en hemsida: <https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Mobacka/> och även en e-postadress: styrelsen@brfmobacka.se

Då uppslutningen på städdagar varit dålig de senaste åren prövade styrelsen inför hösten att i blåhuset sätta upp en städlista där medlemmar kunde skriva upp sig och genomföra olika uppgifter.

Vi har som mål att öka engagemanget för vårt område. Både vad gäller städning och underhållsarbetet i området, men även för sammanhållningen i föreningen. Vi arbetar för att få till någon form av gemensamhetsdag.

Det har varit ett händelserikt år. Där en hel del har skett i området/föreningen: nya stadgar har antagits, arbetet med vattenavrinningen har fortgått och takfönster byten är genomförda, som det stora. Det har även varit oroligt i området, med incidenter främst på parkeringen i form av slagning och skador på fordon, tryggheten i området är något som vi där av måste jobba aktivt med inom föreningen.

Styrelsen har även under året haft två ledamöter som avgått, vilket lett till att styrelsen har konstituerat om sig. Vi i styrelsen har fått en del nya roller och har nu siktat inställt på att utveckla föreningen tillsammans med alla er medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	72	179	326	354	331
Skuldsättning, kr/kvm	6 652	7 067	7 225	7 382	7 540
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 909	7 076	7 225	7 382	7 540
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	47	51	53	46	39
Årsavgifter, kr/kvm	663	663	652	652	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	680	692	682	680	677
Nettoomsättning, tkr	2 966	2 958	2 913	2 903	2 893
Resultat efter finansiella poster, tkr	-983	-597	700	3 263	600
Soliditet, %	24	26	27	25	18

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.

Boende tecknar eget avtal om el och värme.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade reparations och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde negativt med -923 194 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 70 kr/m².

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

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 168 019	0	0	4 168 019
Underhållsfond, kr	1 337 497	0	987 040	2 324 537
S:a bundet eget kapital, kr	5 505 516	0	987 040	6 492 556
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 861 638	-597 429	-987 040	4 277 170
Årets resultat, kr	-597 429	597 429	-983 255	-983 255
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 264 209	0	-1 970 295	3 293 915
S:a eget kapital, kr	10 769 725	0	-983 255	9 786 471

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 661 000 kr samt ianspråktagande skett med 673 960 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	5 264 210
Årets resultat, kr	-983 255
Reservation till underhållsfond, kr	-1 661 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	673 960
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 293 915

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 293 915
------------------------------------	------------------

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	2 966 374	2 957 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 658	10 516
Summa Rörelseintäkter		3 016 032	2 968 150
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 341 318	-1 910 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 979	-134 376
Personalkostnader	Not 6	-139 187	-218 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-680 690	-684 480
Summa Rörelsekostnader		-3 318 175	-2 948 050
Rörelseresultat		-302 142	20 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	151 145	127 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-832 258	-745 201
Summa Finansiella poster		-681 113	-617 528
Resultat efter finansiella poster		-983 255	-597 429
Resultat före skatt		-983 255	-597 429
Årets resultat		-983 255	-597 429



BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	35 672 198	36 352 888
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		35 672 198	36 352 888
Summa Anläggningstillgångar		35 672 198	36 352 888
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 347 640	1 472 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 364	89 806
Summa Kortfristiga fordringar		1 487 004	1 564 026
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 115 563	3 912 722
Summa Kassa och bank		3 115 563	3 912 722
Summa Omsättningstillgångar		4 602 567	5 476 747
Summa Tillgångar		40 274 765	41 829 635

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 168 019	4 168 019
Fond för yttre underhåll	2 324 537	1 337 497
Summa Bundet eget kapital	6 492 556	5 505 516

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 277 170	5 861 638
Årets resultat	-983 255	-597 429
Summa Fritt eget kapital	3 293 915	5 264 210

Summa Eget kapital

9 786 471 10 769 726

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 150 061	22 550 128
Summa Långfristiga skulder		17 150 061	22 550 128

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 370 840	7 643 693
Leverantörsskulder		60 718	121 142
Skatteskulder		8 261	6 211
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	204 971	48 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	693 443	690 428
Summa Kortfristiga skulder		13 338 233	8 509 781

Summa Skulder

30 488 294 31 059 909

Summa Eget kapital och skulder

40 274 765 41 829 635



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-302 142	20 100
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	680 690	684 480
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	680 690	684 480
Erhållen ränta	151 145	127 673
Erlagd ränta	-849 332	-745 201
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-319 639	87 051
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-49 013	14 032
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	118 379	389 108
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	69 366	403 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-250 274	490 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-672 920	-672 920
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-672 920	-672 920
Årets kassaflöde	-923 194	-182 729
Likvida medel vid årets början	5 382 203	5 564 932
Likvida medel vid årets slut	4 459 010	5 382 203



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) 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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

20-85 år.

Mark skrivs inte av.

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

24 305 612 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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 834 040	2 834 040
	Hyror garage och parkeringsplatser	116 850	115 200
	Övriga primära intäkter	16 268	8 394
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 967 158	2 957 634
	Hyresbortfall	-784	0
	<i>Summa</i>	-784	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 966 374	2 957 634

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	49 658	0
Övriga sekundära intäkter	0	10 516
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	49 658	10 516

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-295 333	-141 029
Snö och halk-bekämpning	-38 421	-30 312
Reparationer	-509 018	-296 323
Planerat underhåll	-673 960	-676 125
Försäkringsskador	-7 296	-7 200
El	-63 190	-65 764
Uppvärmning	-15 051	-18 497
Vatten	-132 107	-134 768
Sophämtning	-192 708	-163 772
Fastighetsförsäkring	-50 677	-46 493
Kabel-TV och bredband	-143 936	-114 222
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-84 370	-82 287
Förvaltningsavtalskostnader	-135 250	-134 005
<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 341 318	-1 910 796

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 832	-24 036
Administrationskostnader	-104 914	-18 350
Extern revision	-14 025	-11 000
Konsultkostnader	0	-11 688
Medlemsavgifter	-20 500	-20 500
Föreningsverksamhet	-2 412	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 296	-48 802
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-156 979	-134 376

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 300	-79 167
	Revisionsarvode	-5 391	-4 391
	Övriga arvoden	-20 420	-32 797
	Löner och övriga ersättningar	0	-43 254
	Sociala avgifter	-30 689	-48 965
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	-2 388	-9 624
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-139 187	-218 397
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	-680 690	-680 690
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-3 790
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-680 690	-684 480
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	30 208	114 088
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	120 937	13 585
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	151 145	127 673
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	-832 258	-745 201
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-832 258	-745 201

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 756 006	43 756 006
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 742 000	2 742 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	46 498 006	46 498 006
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 145 118	-9 464 428
	Årets avskrivningar	-680 690	-680 690
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-10 825 808	-10 145 118
	Utgående redovisat värde	35 672 198	36 352 888
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	119 000	119 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 800 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	168 000	168 000
	Summa	32 087 000	32 087 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 477 000	39 477 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	39 477 000	39 477 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	37 900	37 900
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	37 900	37 900
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 900	-34 110
	Årets avskrivningar	0	-3 790
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-37 900	-37 900
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 343 447	1 469 482
	Övriga fordringar	4 193	3 425
	Summa Övriga fordringar	1 347 640	1 472 907

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

Bankkonto 2

3 115 563

3 912 722

*Summa Kassa och bank***3 115 563****3 912 722****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	4,52%	2025-03-01	6 574 500	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek AB	0,81%	2026-01-30	5 583 540	200 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	0,81%	2026-01-30	1 677 295	18 380
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	1,13%	2025-06-01	5 229 420	106 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	4,32%	2027-10-30	3 485 373	348 540
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	2,59%	2026-10-30	6 970 773	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

29 520 901**672 920**

Långfristig del

17 150 061

Nästa års amortering av långfristig skuld

566 920

Lån som ska konverteras inom ett år

11 803 920

Kortfristig del

12 370 840

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

672 920

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 691 680

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,53%

Finns swap-avtal

Nej

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

Källskatt

48 846

0

Inre fond

44 175

44 175

Övriga kortfristiga skulder

111 950

4 133

*Summa Övriga skulder***204 971****48 308****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

215 572

209 060

Upplupna räntekostnader

93 686

110 760

Övriga upplupna kostnader

384 185

370 608

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***693 443****690 428**

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 Mobacka i Örebro, org.nr. 716453-0698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mobacka 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mobacka 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 tryggt 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

Fredrik Kearey
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

DANIEL MOLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:03:41



AMANDA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 20:23:20



JENNY JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:22:15



ING-MARIE RUNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:33:59



ANDRÉAS RASKU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 16:33:40



FREDRIK KEAREY

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:46:45



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:19:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

FREDRIK KEAREY

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:48:48



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:21:45



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.