



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 164 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 964 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 233 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 686 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Solfjädern

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
164 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

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
964 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
233 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
686 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 Bostadsrättsföreningen Solfjädern med säte i Örebro org.nr. 775000-2029 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun.

På fastigheterna finns 11 byggnader med 204 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Mosåsvägen 30-130 i Örebro.
Övriga byggnader inrymmer expedition, styrelserum/bibliotek, föreningslokal, personalrum, skyddsrum/förrådsutrymmen, tvättstugor, garage och sophus.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solfjädern 1	1965-01-01	1967
Solfjädern 2	1965-01-01	1967
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
204	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 598
119	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	22
119	garageplatser	1 582
Totalt 443 objekt		18 202

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 150 st 3 rok, 20 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ove Ståhlgren	Ordförande
Rolf Larsson	Ledamot
Margareta Roberthson	Ledamot
Per-Olov Eriksson	Ledamot
Cecilia Hallberg	Ledamot
Ninnie Herlin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Ståhlgren, Rolf Larsson och Per-Olov Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ove Ståhlgren och Rolf Larsson.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisor har varit: Åsa Axell hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Fredrik Alm (sammankallande) och Britt Wirmark, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare har varit: Sofie Widlund och från 15 november Simon Svedling hos HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13 i Korskyrkan. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

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

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under våren 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005/2006	Byte fönster och balkongdörrar
2009/2010	Byte undercentral fjärrvärme
2012/2013	Ny takbeläggning
2012/2013	Byte intern fjärrvärmekulvert
2015	Installation IMD el
2016	Byte av vatten- och avloppsledningar vid hus 4
2017	Byte av vatten- och avloppsledningar vid hus 1 och 2
2018	Byte av vatten- och avloppsledningar vid hus 3 och 5
2018	Byte ljusarmaturer och eluttag soprum
2019	Asfaltering
2019	Byte av vatten- och avloppsledningar vid hus 5
2020	Byte stuprör
2020	Entréer
2020	Byte av vatten- och avloppsledningar vid hus 6 och 7
2021	Garage och p-platser belysning
2021	Genomgång av hängrännor m.m.
2021	Markytor återställande av entréer
2021	Byte av vatten- och avloppsledningar sista etappen 8-11
2022	Ellåssystem
2022	Ny elcentral
2022/2023	Laddplatser för elbilar
2023	Renovering av Hobbyrummet
2023	Byte styrdator
2023	Asfaltering
2023	Byte armaturer
2024	Laddplatser för elbilar

Under året har besiktning och nödvändiga åtgärder utförts på synliga vatten, värme och avloppsrör. Träpartier utomhus vid 5 rumslägenheter blev underhållsmålade, skyddsrum besiktigades, de anmärkningar som stod i OVK-protokollet åtgärdades samt så pågår en besiktning av hängrännor under 2024-2025.

Under 2024 fick föreningen sitt nya namn Brf Solfjädern i Örebro och de nya stadgarna antogs.

Föreningen har tagit beslut om Nyttjanderättsavtal för uteplatser, införde överlåtelsebesiktning, tecknade nya avtal och omnumrering av p-platser och garage samt utförde en lekplatsbesiktning med tillhörande åtgärder.

Under året infördes betalparkering på gästparkeringar och ny utrustning installerades i undercentralen för större säkerhet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 264 och under året har det tillkommit 25 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 265.

Under året har styrelsen tagit del i informationsträffar om fjärrvärmeleveranser.

Medlemmarna har under året erhållit 4 informationsblad från styrelsen.

Inom föreningen finns det släktforskningscirklar, målarcirkel, promenadgrupp och hobbygrupp.

Två städdagar anordnades, en under våren och en under hösten.

Fritidskommittén har inbjudit till tipspromenad, smörgåstårta efter vårstädningen, bingo, ärtsoppa och pannkaka efter höststädningen och adventskaffe med lotteri.

Föreningens gemensamma e-postadress är: styrelsen@solfjadern.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	164	162	136	184	213
Skuldsättning, kr/kvm	964	990	1 023	1 041	910
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 057	1 084	1 122	1 142	998
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	233	236	252	207	173
Årsavgifter, kr/kvm	686	644	603	586	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	697	669	595	582	572
Nettoomsättning, tkr	12 617	11 881	10 767	10 471	10 328
Resultat efter finansiella poster, tkr	616	638	718	-4 739	-1 306
Soliditet, %	55	54	52	52	60

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. I årsavgiften ingår individuell mätning av el, en fast avgift för el, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

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	998 903	0	0	998 903
Uppskrivningsfond, kr	18 122 745	0	-712 760	17 409 985
Underhållsfond, kr	3 243 157	0	1 323 530	4 566 687
S:a bundet eget kapital, kr	22 364 805	0	610 770	22 975 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 836 559	637 593	-610 770	1 863 382
Årets resultat, kr	637 593	-637 593	616 317	616 317
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 474 152	0	5 547	2 479 699
S:a eget kapital, kr	24 838 957	0	616 317	25 455 274

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 807 470 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	2 474 153
Årets resultat, kr	616 317
Reservation till underhållsfond, kr	-2 131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	807 470
Återföring uppskrivningsfond	712 760
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 479 700

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 479 700
------------------------------------	------------------

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	12 617 097	11 854 542
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 219	328 033
Summa Rörelseintäkter		12 683 316	12 182 575
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 947 529	-8 537 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-323 523	-192 251
Personalkostnader	Not 6	-604 920	-615 735
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 563 453	-1 556 025
Summa Rörelsekostnader		-11 439 425	-10 901 478
Rörelseresultat		1 243 891	1 281 098
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	82 206	42 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-709 780	-686 441
Summa Finansiella poster		-627 574	-643 504
Resultat efter finansiella poster		616 317	637 593
Resultat före skatt		616 317	637 593
Årets resultat		616 317	637 593

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	39 846 103	41 329 294
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	5 974
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	86 077
Summa Materiella anläggningstillgångar		39 846 103	41 421 345

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	306 000	306 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		306 000	306 000

Summa Anläggningstillgångar		40 152 103	41 727 345
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 759	47 929
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 952 894	3 900 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		768 246	380 336
Summa Kortfristiga fordringar		5 733 899	4 328 642

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 077	1 204
Summa Kassa och bank		1 077	1 204

Summa Omsättningstillgångar		5 734 975	4 329 845
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		45 887 078	46 057 190
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	998 903	998 903
Uppskrivningsfond	17 409 985	18 122 745
Fond för yttre underhåll	4 566 687	3 243 157
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	22 975 575	22 364 805

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 863 383	1 836 559
Årets resultat	616 317	637 593
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 479 700	2 474 153

Summa Eget kapital**25 455 275****24 838 958**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 700 000	7 369 072
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		2 700 000	7 369 072

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 849 072	10 625 000
Leverantörsskulder		731 559	888 333
Skatteskulder		43 794	37 800
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	413 537	375 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 693 841	1 922 492
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		17 731 803	13 849 161

Summa Skulder**20 431 803****21 218 233****Summa Eget kapital och skulder****45 887 078****46 057 190**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 243 891	1 281 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 563 453	1 556 025
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 563 453	1 556 025
Erhållen ränta	82 206	42 937
Erlagd ränta	-728 300	-640 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 161 251	2 239 803
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-161 279	145 463
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-322 910	-118 227
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-484 189	27 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 677 062	2 267 039
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	11 789	-86 077
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 789	-86 077
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-445 000	-625 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-445 000	-625 000
Årets kassaflöde	1 243 851	1 555 962
Likvida medel vid årets början	3 585 997	2 030 035
Likvida medel vid årets slut	4 829 848	3 585 997

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: 70 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 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 27 626 229 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 283 208	9 701 076
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 105 875	990 543
	Hyror lokaler	19 780	21 309
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 153 580	1 096 826
	Hyror förbrukningsbaserad	7 784	0
	Övriga primära intäkter	46 870	44 788
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 617 097	11 854 542
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 617 097	11 854 542
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	66 219	328 033
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	66 219	328 033
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-940 934	-900 583
	Snö och halk-bekämpning	-414 364	-374 269
	Reparationer	-533 457	-387 966
	Planerat underhåll	-807 470	-748 089
	Försäkringsskador	-165 346	-59 336
	El	-1 092 621	-1 163 355
	Uppvärmning	-2 762 216	-2 676 865
	Vatten	-379 806	-442 017
	Sophämtning	-421 837	-414 293
	Fastighetsförsäkring	-338 937	-253 836
	Kabel-TV och bredband	-245 268	-245 074
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-391 626	-355 626
	Förvaltningsavtalskostnader	-389 420	-452 423
	Övriga driftkostnader	-64 225	-63 733
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 947 529	-8 537 466

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	-4 797	-3 468
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 360	-6 368
	Administrationskostnader	-160 211	-87 178
	Extern revision	-29 275	-49 000
	Konsultkostnader	-28 531	-1 713
	Medlemsavgifter	0	-7 563
	Föreningsverksamhet	-56 214	0
	Övriga förvaltningskostnader	-28 135	-36 961
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-323 523	-192 251
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-177 694	-169 910
	Övriga arvoden	-348 227	-311 586
	Löner och övriga ersättningar	-612	-645
	Sociala avgifter	-77 887	-73 495
	Övriga personalkostnader	-500	-60 101
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-604 920	-615 735
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	-1 557 479	-1 388 059
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 974	-167 966
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 563 453	-1 556 025
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	78 382	39 531
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 824	3 406
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	82 206	42 937
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	-709 344	-683 016
	Övriga räntekostnader	-436	-3 425
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-709 780	-686 441

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 999 905	25 379 993
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 124 135	13 124 135
	Årets investeringar	74 288	0
	Omklassificeringar	0	1 619 912
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 198 328	40 124 040
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 917 491	-15 918 210
	Årets avskrivningar	-844 719	-837 290
	Återförda avskrivningar	0	-161 991
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 762 210	-16 917 491
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	19 701 122	19 701 122
	Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 578 377	-865 617
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-712 760	-712 760
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	17 409 985	18 122 745
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 846 103	41 329 294
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	165 000 000	165 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 421 000	2 421 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	91 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	726 000	726 000
	<i>Summa</i>	259 147 000	259 147 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 844 500	19 844 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 844 500	19 844 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 396 014	3 015 926
	Årets försäljning/utrangering	0	-1 619 912
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 396 014	1 396 014
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 390 040	-1 546 056
	Årets avskrivningar	-5 974	-167 966
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	323 982
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 396 014	-1 390 040
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	5 974

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	86 077	0
Omklassificering till byggnad	-58 077	86 077
Förstudie solceller	-28 000	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	86 077

Styrelsen valde att inte gå vidare med solceller i nuläget så beloppet för förstudien kostnadsfördes istället för att vara kvar som pågående arbete.

Not 13	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

612 st kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	306 000	306 000
<i>Summa Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>	306 000	306 000

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 828 772	3 584 794
Övriga fordringar	124 122	315 583
<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 952 894	3 900 377

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	1 077	1 204
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 077	1 204

Not 16 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	3,39%	2026-06-30	2 800 000	100 000
Stadshypotek AB	3,75%	2025-04-30	2 631 572	0
Stadshypotek AB	4,05%	2025-01-02	520 000	0
Stadshypotek AB	4,05%	2025-01-02	1 960 000	0
Nordea Hypotek AB	3,57%	2025-10-13	2 450 000	110 000
Nordea Hypotek AB	3,57%	2025-10-13	2 450 000	110 000
SBAB	3,78%	2025-11-17	2 850 000	75 000
SBAB	3,78%	2025-11-17	1 887 500	50 000
			17 549 072	445 000

Långfristig del	2 700 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 749 072
Kortfristig del	14 849 072
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	445 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 780 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	155 446	95 957
Inre fond	243 907	265 192
Övriga kortfristiga skulder	14 184	14 386
<i>Summa Övriga skulder</i>	413 537	375 535

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 075 439	997 213
Upplupna räntekostnader	87 692	106 212
Övriga upplupna kostnader	530 710	819 067
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 693 841	1 922 492

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

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 Brf Solfjädern i Örebro, org.nr. 775000-2029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solfjädern i Örebro för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solfjädern i Örebro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Solfjädern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OVE STÅHLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:28:01



CECILIA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:45:15



MARGARETA ROBERTHSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:23:55



PER-OLOV ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:16:32



NINNIE HERLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:52:11



ROLF LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:24:33



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:26:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Solfjädern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:28:05



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.