BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 157 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 3 353 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	**Energikostnad** 260 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 843 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Mälaren i Örebro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Sparande 157 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Skuldsättning 3 353 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Räntekänslighet 4 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Energikostnad 260 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
12 Årsavgift 843 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	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 Mälaren i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Daglösen 1	1954-01-01	1954
Mälaren 1	1954-01-01	1954
Vättern 11	1954-01-01	1954
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
19	förråd	176
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 146
2	lokaler (hyresrätt)	149
17	garageplatser	312
Totalt 180 objekt		**8 783**

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 84 st 2 rok, 39 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomislav Cosic	Ledamot	2023-08-07	
Tobias Welin	Ledamot	2023-08-07	2024-03-22
Annelie Sundqvist	Ledamot	2020-10-28	
Gerald Gray Jr	Ledamot	2020-06-25	
Ulrika Schortz	Ledamot	2008-05-21	
Anders Östman	Ledamot	2019-08-14	
Lars Gustav Ståhl	Ordförande	2019-01-30	
Johan Svensson	Ledamot	2024-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Östman, Tomislav Cosic och Johan Svensson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Östman, Ulrika Schortz, Gerald Gray Jr och Lars Gustav Ståhl.

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

Valberedning har varit: Styrelsen.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Lars-Gustav Stål med Anders Östman som suppleant.

Föreningen har vicevärds- och förvaltaravtal med HSB Förvaltning i MälarDalarna. Förvaltare och vicevärd har varit Sandi Hodzic.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29 i lokal Kraka, Örebro Universitet. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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 under våren 2024.

Styrelsen arbetar aktivt med att hitta sätt att minska föreningens driftkostnader men bedömmer att årsavgifterna kommer att behöva höjas med mellan 8-14% för 2026 och mellan 6-12% inför 2027 och 2028, beroende på räntor, inflation och prisökningar under kommande år.

Transaktion 09222115557546611816 Signerat LGS, TC, AÖ, US, AS, GGJ, JONS, TL1, TL2

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna.
Fastighetskötsel har under året skötts av Hedegården Fastighetsförvaltning.

Under året har föreningen gjort ingrävning av fiberdragning i fastigheterna, genomgång av VVS och handdukstorkarna, målning av källardörrar samt renovering av parkbänkar.

Underhållsplanen har reviderats utifrån löpande kontroller och besiktningar av fastighetens skick. Husen är generellt i mycket gott skick. Det är vissa punkter i underhållsplanen som behöver åtgärdas framöver, så som dränering, dagvatten och balkonger.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992-1993	Ombyggnad
2016	Hissar
2017	Låssystem
2018	Rumsgivarsystem
2020-2021	Byte tak
2020-2021	Solceller
2021	IMD
2023	Renovering fönster

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

2025-2026: Ny dränering och dagvatten plan.
2026-2027: Utbyte av balkongplattor.
2026-2027: Anläggning av nya parkeringsplatser samt elbilsplatser.
2026-2027: Föreningen undersöker även möjligheterna att installera bergvärmepumpar, vilket skulle minska föreningens uppvärmningskostnader avsevärt.
2026-2028: Om-asfaltering och återskapande av utemiljö efter grävarbeten.
2026-2028: Förbättrad utemiljö samt ytterbelysning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och under året har det tillkommit 25 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 221.

Styrelsen har under året anordnat öppet hus och rundvandring i föreningens skyddsrum. Detta anordnades efter att renoveringarna var klara och besiktade under 2024.

Föreningens e-postadress: styrelsen@brfmalarenorebro.se

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	157	163	238	167	194
Skuldsättning, kr/kvm	3 353	3 486	3 541	3 600	3 655
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 615	3 683	3 742	3 803	3 862
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	260	249	198	209	160
Årsavgifter, kr/kvm	843	803	762	736	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	95	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	829	812	757	724	691
Nettoomsättning, tkr	7 284	6 877	6 475	6 205	5 948
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 249	-476	-16	-101	-127
Soliditet, %	26	26	26	26	25

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.

Transaktion 09222115557546611816 Signerat LGS, TC, AÖ, US, AS, GGJ, JONS, TL1, TL2

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 räntekostnader samt ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde är negativt med -337 695 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 157 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	184 220	0	0	184 220
Upplåtelseavgifter, kr	300 000	0	0	300 000
Underhållsfond, kr	7 237 325	0	-958 908	6 278 417
S:a bundet eget kapital, kr	**7 721 545**	**0**	**-958 908**	**6 762 637**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 010 027	-476 085	958 908	4 492 849
Årets resultat, kr	-476 085	476 085	-1 248 508	-1 248 508
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 533 942**	**0**	**-289 600**	**3 244 341**
S:a eget kapital, kr	**11 255 487**	**0**	**-1 248 508**	**10 006 978**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 358 908 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	3 533 941
Årets resultat, kr	-1 248 508
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 358 908
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 244 341**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**3 244 341**

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	7 284 451	6 877 068
Övriga rörelseintäkter	Not 3	797	109 605
Summa Rörelseintäkter		**7 285 248**	**6 986 673**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 288 359	-5 305 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 630	-156 749
Personalkostnader	Not 6	-293 717	-152 889
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 256 676	-1 256 676
Övriga rörelsekostnader		0	-108 309
Summa Rörelsekostnader		**-8 005 382**	**-6 980 163**
Rörelseresultat		**-720 134**	**6 510**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	92 697	111 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-621 072	-594 429
Summa Finansiella poster		**-528 375**	**-482 595**
Resultat efter finansiella poster		**-1 248 508**	**-476 085**
Resultat före skatt		**-1 248 508**	**-476 085**
Årets resultat		**-1 248 508**	**-476 085**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	37 754 059	39 010 735
Summa Materiella anläggningstillgångar		**37 754 059**	**39 010 735**
Summa Anläggningstillgångar		**37 754 059**	**39 010 735**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 646	83
Aktuell skattefordran		0	1 688
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 507 324	4 131 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 667	366 363
Summa Kortfristiga fordringar		**3 659 637**	**4 499 768**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	202 765	173 521
Summa Kassa och bank		**202 765**	**173 521**
Summa Omsättningstillgångar		**3 862 402**	**4 673 289**
Summa Tillgångar		**41 616 461**	**43 684 024**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		484 220	484 220
Fond för yttre underhåll		6 278 417	7 237 325
Summa Bundet eget kapital		**6 762 637**	**7 721 545**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 492 849	4 010 027
Årets resultat		-1 248 508	-476 085
Summa Fritt eget kapital		**3 244 340**	**3 533 941**
Summa Eget kapital		**10 006 978**	**11 255 486**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 626 650	17 827 690
Summa Långfristiga skulder		**7 626 650**	**17 827 690**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 823 588	12 172 612
Leverantörsskulder		364 863	507 608
Skatteskulder		4 134	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	602 064	715 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 188 184	1 205 543
Summa Kortfristiga skulder		**23 982 833**	**14 600 848**
Summa Skulder		**31 609 483**	**32 428 538**
Summa Eget kapital och skulder		**41 616 461**	**43 684 024**

Transaktion 09222115557546611816 Signerat LGS, TC, AÖ, US, AS, GGJ, JONS, TL1, TL2

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-720 134	6 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 256 676	1 364 985
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 256 676**	**1 364 985**
Erhållen ränta	92 697	111 834
Erlagd ränta	-668 497	-594 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-39 258**	**888 900**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	473 193	71 661
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-221 566	121 371
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**251 627**	**193 032**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**212 369**	**1 081 932**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 050 226
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-2 050 226**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-550 064	-475 064
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-550 064**	**-475 064**
Årets kassaflöde	**-337 695**	**-1 443 358**
Likvida medel vid årets början	**3 956 909**	**5 400 267**
Likvida medel vid årets slut	**3 619 215**	**3 956 909**

Transaktion 09222115557546611816 Signerat LGS, TC, AÖ, US, AS, GGJ, JONS, TL1, TL2

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 räkenskapsår 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:	15-131 år.

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	5197 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 594 209	6 279 784
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	272 113	257 838
	Hyror lokaler	99 572	119 412
	Hyror garage och parkeringsplatser	190 080	150 255
	Hyror förbrukningsbaserad	15 055	24 915
	Hyror övrigt	19 840	0
	Övriga primära intäkter	108 182	94 439
	Summa Bruttoomsättning	**7 299 051**	**6 926 643**
	Hyresbortfall	-14 600	-49 575
	Summa	**-14 600**	**-49 575**
	Summa Nettoomsättning	**7 284 451**	**6 877 068**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	797	109 605
	Summa Övriga rörelseintäkter	**797**	**109 605**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-840 050	-782 843
	Snö och halk-bekämpning	-94 106	-146 147
	Reparationer	-282 917	-313 097
	Planerat underhåll	-1 358 908	-512 148
	Försäkringsskador	-14 656	-48 676
	El	-558 764	-451 233
	Uppvärmning	-1 443 075	-1 414 743
	Vatten	-285 812	-277 624
	Sophämtning	-238 673	-242 502
	Fastighetsförsäkring	-169 300	-141 083
	Kabel-TV och bredband	-232 496	-232 361
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-242 460	-236 638
	Förvaltningsavtalskostnader	-509 223	-496 572
	Övriga driftkostnader	-17 921	-9 873
	Summa Driftskostnader	**-6 288 359**	**-5 305 540**

Transaktion 09222115557546611816 Signerat LGS, TC, AÖ, US, AS, GGJ, JONS, TL1, TL2

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-8 871
	Administrationskostnader	-60 456	-64 179
	Extern revision	-19 500	-17 625
	Konsultkostnader	-1 858	-7 519
	Medlemsavgifter	-43 500	-43 500
	Föreningsverksamhet	-15 310	-5 038
	Övriga förvaltningskostnader	-26 006	-10 017
	Summa Övriga externa kostnader	**-166 630**	**-156 749**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-199 177	-108 766
	Övriga arvoden	-32 134	0
	Sociala avgifter	-61 206	-34 174
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	-1 200	-9 749
	Summa Personalkostnader	**-293 717**	**-152 889**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 256 676	-1 256 676
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 256 676**	**-1 256 676**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	87 291	102 396
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 406	9 438
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**92 697**	**111 834**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-619 826	-591 724
	Övriga räntekostnader	-1 246	-2 705
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-621 072**	**-594 429**

Transaktion 09222115557546611816 Signerat LGS, TC, AÖ, US, AS, GGJ, JONS, TL1, TL2

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 888 794	64 603 099
	Ingående anskaffningsvärde mark	293 162	293 162
	Årets nyanskaffning	0	2 050 226
	Omklassificerat, Passersystem, rumsgivarsystem, IMD	0	1 596 531
	Årets utrangering	0	-361 061
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**68 181 956**	**68 181 957**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-29 171 221	-27 344 211
	Årets avskrivningar	-1 256 676	-1 256 676
	Omklassificerat, Passersystem, rumsgivarsystem, IMD	0	-823 087
	Utrangering	0	252 753
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-30 427 897**	**-29 171 221**
	Utgående redovisat värde	**37 754 059**	**39 010 736**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	752 000	752 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 400 000	44 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	348 000	348 000
Summa	**150 500 000**	**150 500 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	55 671 400	55 671 400
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**55 671 400**	**55 671 400**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 416 450	3 783 388
	Övriga fordringar	90 874	348 246
	Summa Övriga fordringar	**3 507 324**	**4 131 634**

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 2	202 765	173 521
	Summa Kassa och bank	**202 765**	**173 521**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	1,4%	2026-02-18	2 464 298	46 152
Nordea Hypotek AB	1,4%	2026-02-18	2 875 032	53 844
Nordea Hypotek AB	0,79%	2025-04-16	6 240 000	80 000
Nordea Hypotek AB	3,63%	2025-12-17	3 800 000	50 000
Stadshypotek AB	4,57%	2028-03-01	2 448 360	61 044
Nordea Hypotek AB	2,64%	2025-10-30	6 222 548	71 524
Nordea Hypotek AB	2,77%	2025-12-30	5 400 000	150 000
			29 450 238	**512 564**

Långfristig del	7 626 650
Nästa års amortering av långfristig skuld	161 040
Lån som ska konverteras inom ett år	21 662 548
Kortfristig del	21 823 588
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	512 564
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 050 256
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,34%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	413	419
Inre fond	542 946	639 617
Övriga kortfristiga skulder	58 705	75 048
Summa Övriga skulder	**602 064**	**715 084**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	593 871	583 408
Upplupna räntekostnader	57 015	104 440
Övriga upplupna kostnader	537 298	517 695
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 188 184**	**1 205 543**

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 Mälaren i Örebro, org.nr. 775000-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälaren i Örebro för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 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 Mälaren i Örebro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tom Landberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS GUSTAV STÅHL
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:29:33

TOMISLAV COSIC
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:52:11

ANDERS ÖSTMAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:16:45

ULRIKA SCHORTZ
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:58:28

ANNELIE SUNDQVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:29:24

GERALD GRAY JR
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:22:42

JOHAN OSKAR NOR SVENSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:35:48

TOM LANDBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 16:00:05

THEODOR LÖNNMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:09:00

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOM LANDBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 15:58:23

THEODOR LÖNNMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:11:35

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.