



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 74 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 451 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 210 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 709 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Norrängen i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
74 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ingen investeringsplan finns endast underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 451 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
4 %

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
210 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
709 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 Norrängen i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1369 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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bågfilen 1	1948-01-01	1948

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
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 313
33	garageplatser	769
Totalt 77 objekt		5 082

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 3 rok, 14 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Swift-Johannison	Ordförande	2023-09-20	
Lars Ramstierna	Ledamot/HSB ledamot	2016-04-14	
Lena Bengtsson	Ledamot	2023-09-20	
Anita Ross	Ledamot	2023-09-20	
Anna Klaesson	Ledamot	2023-09-20	
Caroline Eriksson	Ledamot	2022-08-18	2024-07-17
Andreas Ericsson	Ledamot	2022-08-18	
David Lundmark	Ledamot	2023-09-20	
Lukas Timbäck	Ledamot	2024-09-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Swift Johannison, David Lundmark, samt Anna Klaesson. Andreas Ericsson avgick i november då han flyttade från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 15 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Bengtsson, Anna Swift-Johannison, Anna Klaesson, Caroline Eriksson, Andreas Ericsson och Lukas Timbäck.

Revisorer har varit: Per Lindahl (ordinarie), med Veronica Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Karoline Larsson (sammankallande), och Lina Hjelm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 26 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften lämnades oförändrad under 2024.

En höjning av årsavgiften om 5% fr. o. m. 2025-01-01 finns registrerad.

Föreningen har haft flera lån med förfalldatum inom en relativt kort tidsram. För att undvika att binda om lånen vid en ogynnsam räntenivå har styrelsen valt en räntebindningstid på 3 månader. Detta ger oss flexibilitet att anpassa oss efter rådande marknadsförhållanden. Vår avsikt är att binda om flera av våra befintliga lån som löper ut nu under våren 2025. Ett rörligt lån kan dessutom omsättas omgående vid behov, vilket ger ytterligare möjligheter till strategisk hantering av föreningens finansiering.

Omfattande renoveringar av såväl avlopp som värme kommer att innebära att vi behöver se över föreningens ekonomi. Eftersom upphandlingar inte är genomförda ännu är det svårt att sätta ett pris, men vi måste vara öppna för att behöva öka våra lån, vilket på sikt kommer att påverka medlemsavgifterna.

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 tidig höst 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989	Rotreovering
2009	Portautomatik
2011 - 2012	Entrétak
2013	Styrventiler
2017	Installation av radonsuganläggning
2022	Dräneringsarbete
2022	Installation av laddstolpar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningen har under året genomfört uppgradering av tak och takkupor.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fortsatt uppgradering av tak och takkupor

Under 2024 inleddes arbete för att se över föreningens avloppssystem. Det konkreta arbetet kommer förhoppningsvis att inledas under 2025, och innebära en väsentlig förändring eftersom tidigare avlopp antingen installerades då husen byggdes, 1948, eller vid en ROT-renovering i slutet på 80-talet.

Vi kommer även att renovera värmesystemet i fastigheten, samt fortsätta översyn av våra yttertak och vindskupor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Anna Swift Joannison (orinarie), med Lena Bengtsson som suppleant.

Vicevärd: Åke Karlsson t o m 2024-12-31

Under året har Ordförande deltagit i juridikutbildning som HSB tillhandahållit. Ledmot har deltagit vid styrelsmässa.

Styrelsen har efter varje möte informerat medlemmarna genom månatliga informationsbrev. Dessa finns även tillgängliga på

föreningens hemsida.

Styrelsen har tagit fram beredskapsplaner för medlemmar och styrelse. Planerna har delats ut, och de finns även på hemsidan, samt anslagna i samtliga källare.

Vår- och höststädning av gemensamma utrymmen, inom- och utomhus har anordnats under året, då bjöds det på fika och korvgrillning.

Föreningens hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/norrangen

Föreningens e-post adress: norrangen.orebro@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	74	170	111	163	205
Skuldsättning, kr/kvm	2 451	2 483	2 515	2 547	2 579
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 888	2 926	2 964	3 001	3 039
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	210	204	181	175	153
Årsavgifter, kr/kvm	709	709	676	676	676
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	643	640	608	607	607
Nettoomsättning, tkr	3 263	3 252	3 091	3 085	3 083
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 142	217	-108	-101	451
Soliditet, %	24	29	28	28	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade underhåll och reparationer.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 655 964 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 72 kr/m².

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

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen avsikt är att binda om flera lån under 2025 om ränteläget är gynnsamt.

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	81 435	0	0	81 435
Underhållsfond, kr	4 162 395	0	-638 931	3 523 464
S:a bundet eget kapital, kr	4 243 830	0	-638 931	3 604 899
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	973 321	217 197	856 128	1 829 449
Årets resultat, kr	217 197	-217 197	-1 359 119	-1 141 922
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 190 518	0	-502 991	687 527
S:a eget kapital, kr	5 434 348	0	-1 141 922	4 292 426

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 363 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 001 931 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 190 518
Årets resultat, kr	-1 141 922
Reservation till underhållsfond, kr	-363 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 001 931
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	687 527

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	687 527

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	3 262 999	3 246 318
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 681	33 323
Summa Rörelseintäkter		3 265 680	3 279 641

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 469 846	-2 289 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 225	-67 859
Personalkostnader	Not 6	-202 859	-136 436
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-517 507	-517 507
Summa Rörelsekostnader		-4 301 437	-3 010 870

Rörelseresultat

-1 035 757 **268 771**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	140 808	110 434
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-246 973	-162 008
Summa Finansiella poster		-106 165	-51 574

Resultat efter finansiella poster

-1 141 922 **217 197**

Resultat före skatt

-1 141 922 **217 197**

Årets resultat

-1 141 922 **217 197**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	12 192 759	12 671 913
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	469 816	508 169
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 662 575	13 180 082
Summa Anläggningstillgångar		12 662 575	13 180 082

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 804	5 979
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 495 247	3 329 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 379	125 014
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 658 430	3 460 589

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 206 970	1 159 045
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 206 970	1 159 045

Summa Omsättningstillgångar

4 865 401 **5 619 634**

Summa Tillgångar

17 527 976 **18 799 716**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	81 435	81 435
Fond för yttre underhåll	3 523 464	4 162 395
Summa Bundet eget kapital	3 604 899	4 243 830

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 829 449	973 321
Årets resultat	-1 141 922	217 197
Summa Fritt eget kapital	687 527	1 190 518

Summa Eget kapital**4 292 426 5 434 348**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 814 857	7 549 214
Summa Långfristiga skulder		4 814 857	7 549 214

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 641 202	5 071 136
Leverantörsskulder		264 205	298 708
Skatteskulder		25 265	30 952
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	12 329	30 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	477 692	385 319
Summa Kortfristiga skulder		8 420 693	5 816 154

Summa Skulder**13 235 550 13 365 368****Summa Eget kapital och skulder****17 527 976 18 799 716**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 035 757	268 771
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	517 507	517 507
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	517 507	517 507
Erhållen ränta	116 644	111 525
Erlagd ränta	-254 358	-147 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-655 964	750 087
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 634	217 029
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	41 858	66 513
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	28 223	283 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-627 741	1 033 630
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-164 291	-162 416
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-164 291	-162 416
Årets kassaflöde	-792 032	871 214
Likvida medel vid årets början	5 459 162	4 587 948
Likvida medel vid årets slut	4 667 130	5 459 162

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 522 061 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelsfördelat, ingår värme, vatten	3 057 168	3 059 268
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	27
	Hyror lokaler	40 305	37 122
	Hyror garage och parkeringsplatser	158 000	137 770
	Hyror förråd	299	0
	Övriga primära intäkter	7 879	12 783
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 263 651	3 246 970
	Hysesbortfall	-652	-652
	<i>Summa</i>	-652	-652
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 262 999	3 246 318
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 681	33 323
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 681	33 323
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-214 824	-144 367
	Snö och halk-bekämpning	-13 886	-4 509
	Reparationer	-303 616	-88 181
	Planerat underhåll	-1 001 931	-131 075
	Försäkringskostnader	-3 505	-39 014
	EI	-154 690	-149 675
	Uppvärmning	-778 990	-763 093
	Vatten	-134 686	-125 097
	Sophämtning	-101 071	-108 412
	Fastighetsförsäkring	-78 151	-71 698
	Kabel-TV och bredband	-89 656	-88 222
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-434 520	-424 048
	Förvaltningsavtalskostnader	-160 323	-151 678
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 469 846	-2 289 069

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 527
	Administrationskostnader	-11 825	-7 582
	Extern revision	-17 125	-12 625
	Konsultkostnader	0	-15 031
	Medlemsavgifter	-19 000	-19 000
	Föreningsverksamhet	-4 741	-1 285
	Övriga förvaltningskostnader	-58 534	-6 808
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-111 225	-67 859
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-93 984	-52 480
	Revisionsarvode	-6 000	-3 000
	Övriga arvoden	-71 600	-57 800
	Sociala avgifter	-28 288	-16 016
	Övriga personalkostnader	-2 988	-7 140
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-202 859	-136 436
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	-468 287	-468 287
	Avskrivning på markanläggning	-10 867	-10 867
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-38 352	-38 352
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-517 507	-517 507
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	67 887	0
	Ränteintäkter placeingskonto LF och SHB	72 090	32 850
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	831	77 585
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	140 808	110 434

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	-246 703	-162 008
	Övriga räntekostnader	-270	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-246 973	-162 008
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 793 242	23 793 242
	Ingående anskaffningsvärde mark	112 000	112 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	108 675	108 675
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 013 917	24 013 917
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 342 004	-10 862 849
	Årets avskrivningar	-479 155	-479 155
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 821 158	-11 342 004
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 192 759	12 671 913
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 526 000	36 154 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	612 000	612 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 300 000	28 028 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	930 000	930 000
	<i>Summa</i>	74 368 000	65 724 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 783 555	20 783 555
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 783 555	20 783 555
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	767 050	767 050
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	767 050	767 050
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-258 881	-220 529
	Årets avskrivningar	-38 352	-38 352
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-297 234	-258 881
	<i>Utgående redovisat värde</i>	469 816	508 169

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	2 460 160	3 300 117		
	Övriga fordringar	35 087	29 479		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 495 247	3 329 596		
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	0	1 000 000		
	Fasträntekonto LF	1 000 000	0		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000		
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Kassa	1 032	1 032		
	Bankkonto	0	1 158 013		
	Affärskonto SHB	1 039 542	0		
	Placeringskonto LF	166 396	0		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 206 970	1 159 045		
Not 15	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	3,6%	2025-01-30	2 194 220	28 420
	Stadshypotek AB	3,35%	2025-04-01	2 705 625	37 500
	Stadshypotek AB	1,62%	2027-03-01	2 362 320	61 760
	Stadshypotek AB	1,11%	2026-09-30	2 542 297	28 000
	Stadshypotek AB	1,1%	2025-01-30	2 651 597	14 236
				12 456 059	169 916
	Långfristig del			4 814 857	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			89 760	
	Lån som ska konverteras inom ett år			7 551 442	
	Kortfristig del			7 641 202	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			169 916	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			679 664	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,13%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	7
	Arbetsgivaravgifter och källskatt	643	23 544
	Övriga kortfristiga skulder	11 686	6 488
	<i>Summa Övriga skulder</i>	12 329	30 039

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	264 572	272 445
	Upplupna räntekostnader	25 655	33 040
	Övriga upplupna kostnader	187 465	79 834
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	477 692	385 319

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrängen i Örebro, org.nr. 775000-1369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrängen 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrängen 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Lindahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANNA SWIFT-JOHANNISON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 11:06:40



ANITA ROSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:38:48



LENA BENGTSOON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:36:13



KARL DAVID LUNDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:56:01



ANDREAS ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:35:47



ANNA KLAESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 13:57:25



LARS RAMSTIERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:58:06



LUKAS TIMBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 12:33:46



PER LINDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:28:51



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:38:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PER LINDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:26:09



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:39:13



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.