







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 193 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 2 474 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	**Energikostnad** 228 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 679 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Egen Härd i Örebro

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 193 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

Ingen investeringplan finns, endast underhållsplan.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 2 474 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 228 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
 Årsavgift 679 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 Brf Egen Härd i Örebro med säte i Örebro org.nr. 775000-0155 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatägt bostadsföretag(äkta bostadsförening) 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 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-07-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Maskrosen 15	1931-01-01	1927
Råbocken 13	1929-01-01	1927
Råbocken 16	1929-01-01	1927
Råbocken 2	1929-01-01	1927
Totalt 4 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. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 022
58	p-platser	0
1	lägenheter (hyresrätt)	45
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	316
Totalt 179 objekt		**8 383**

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 36 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 36 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Råbocken GA:1	G:A	717903-6269	60 / 100	Anläggning för källsortering
Örebro Maskrosen GA:1	G:A	717905-4130	36 / 100	Sophantering

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristofer Sjöö	Ordförande	2021-12-10	
Harriet Arnold	Ledamot	2022-05-16	2024-01-23
Börje Kvarnlöf	Ledamot	2021-12-16	
Christer Christensson	Ledamot	2021-12-16	
Gabriel Norefors	Ledamot	2024-05-13	
Sam Anees Shankola	Ledamot	2022-05-16	2024-05-13
Alexander Ardesjö	Ledamot	2022-05-16	
Alfred Brandt	Ledamot/ sekreterare	2024-05-13	
Marcus Holm	vice Ordförande	2022-05-16	
Kerstin Neander	Suppleant	2021-12-16	
Håkan Blomqvist	Suppleant	2024-05-13	
Elin Gustafsson	Suppleant	2023-05-11	
Karl Olsson	Suppleant	2024-05-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristofer Sjöö, Alfred Brandt, Alexander Ardesjö, Christer Christensson, Håkan Blomqvist, Kerstin Neander, Elin Gustafsson och Karl Olsson.
Två av ledamöterna är valda på längre tid men har meddelat att de kommer lämna föreningen/styrelse innan/i samband med med stämman.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Börje Kvarnlöf, Kristofer Sjöö och Marcus Holm.

Revisorer har varit: föreningen har enligt stadgarna valt att ej ha internrevisor. Extern revisor Åsa Axell, BoRevision AB.

Valberedning har varit: Josef Ghafari (sammankallande), Isabelle Moreau, Karin Eriksson samt Karin Hellfeldt, valda vid föreningsstämman.

Vicevärdar har varit: Marcus Holm, Mats Frändå och Per Gustafsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25 i lokal Stadsträdgården. På stämman deltog 31st röstberättigade medlemmar.

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

Två extrastämmor har hållits under året med anledning av stadgeändringar.
Stämmorna hölls 2024-10-03 med 10 medlemmar samt 2024-11-05 med 6 medlemmar. Stämmorna hölls på Rådmansgatan/Akensgatans föreningslokal.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Har under året gått övergått till regelverket K3.

Ett lån med bunden ränta (0,95%) förfaller november 2025. Med räntesäkningar under 2024 och eventuellt fler säkningar under 2025 bedömmer styrelsen att den höjning av månadsavgifter om 2% skall vara tillräcklig för att klara 2025.

Styrelsen vill inte bedömma mer än ett år i taget pga rådande världsläge.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Fastighetsskötseln har utförts av Mor & Dotter trädgård och fastighet AB. Föreningen har avtal med Telenor för bredband.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Renovering av balkongdörrar och fönster inom fastigheterna Maskrosen 15 och Råbocken 16.

Föreningens underhållsplaner har reviderats under 2024.

Styrelsen informerar medlemmarna löpande vid behov, framförallt inför underhållsarbeten samt i samband med årsstämma.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Föreningens samtliga fönster ska renoveras och en nästa etapp i arbetet kommer att genomföras under 2025. Större inplanerade arbeten under 2025 är fortsatt stamrenovering av avloppsstammar i källare (berör ej lägenheter). Arbetet beräknas pågå i etapper fram till 2027.
Fasadrenovering Råbocken 2 & 13 planeras i nuläget för 2026.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 20 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

Årligen genomförs en eller flera arbetsdagar i föreningen utifrån hur behovet ser ut i de olika fastigheterna. Syftet med arbetsdagarna är att göra i ordning gårdar samt att storstäda gemensamma utrymmen så som tvättstugor, cykelförråd m.m.

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

Föreningens stadgar har ändrats under året i syftet att uppdatera stadgarna utifrån genomförda ändringar i bostadsrättslagen samt att förtydliga enskilda skrivningar kring fördelning av underhållsansvar mellan förening och bostadsrättshavare.

Föreningens hemsida: www.egenhard.se

Föreningen har under året börjat använda appen Boappa som kommunikationskanal.

Föreningens mailadress: info@egenhard.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	193	161	180	198	276
Skuldsättning, kr/kvm	2 474	2 460	2 580	2 699	2 699
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 474	2 474	2 594	2 713	2 713
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	228	226	213	203	165
Årsavgifter, kr/kvm	679	641	610	604	597
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	732	688	645	638	633
Nettoomsättning, tkr	6 076	5 729	5 406	5 344	5 307
Resultat efter finansiella poster, tkr	528	141	362	919	1 042
Soliditet, %	11	11	10	9	5

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.

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

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

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	780 254	0	0	780 254
Upplåtelseavgifter, kr	1 084 346	0	0	1 084 346
Underhållsfond, kr	3 777 824	0	270 200	4 048 024
S:a bundet eget kapital, kr	**5 642 424**	**0**	**270 200**	**5 912 624**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 081 489	141 448	-128 752	-3 210 241
Årets resultat, kr	141 448	-141 448	386 048	527 496
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 940 041**	**0**	**257 296**	**-2 682 745**
S:a eget kapital, kr	**2 702 383**	**0**	**527 496**	**3 229 879**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 308 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 800 kr

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

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	-2 940 041
Årets resultat, kr	527 496
Reservation till underhållsfond, kr	-308 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	37 800
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-2 682 745**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-2 682 745**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 076 102	5 729 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 989	37 823
Summa Rörelseintäkter		**6 102 091**	**5 767 795**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 598 294	-4 284 608
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 098	-206 944
Personalkostnader	Not 6	-270 721	-274 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 041 034	-390 321
Summa Rörelsekostnader		**-5 006 146**	**-5 155 941**
Rörelseresultat		**1 095 944**	**611 855**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	95 682	42 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-664 130	-513 364
Summa Finansiella poster		**-568 448**	**-470 406**
Resultat efter finansiella poster		**527 496**	**141 448**
Resultat före skatt		**527 496**	**141 448**
Årets resultat		**527 496**	**141 448**

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	21 712 243	20 440 524
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	29 566	70 870
Summa Materiella anläggningstillgångar		**21 741 809**	**20 511 395**
Summa Anläggningstillgångar		**21 741 809**	**20 511 395**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 006	8 679
Aktuell skattefordran		0	559
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 157 413	2 276 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	162 874	167 930
Summa Kortfristiga fordringar		**1 336 293**	**2 453 555**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 640 636	1 640 636
Summa Kortfristiga placeringar		**1 640 636**	**1 640 636**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	81 800	7 630
Summa Kassa och bank		**81 800**	**7 630**
Summa Omsättningstillgångar		**3 058 729**	**4 101 821**
Summa Tillgångar		**24 800 538**	**24 613 215**

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 864 600	1 864 600
Fond för yttre underhåll		4 048 024	3 777 824
Summa Bundet eget kapital		**5 912 624**	**5 642 424**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 210 241	-3 081 489
Årets resultat		527 496	141 448
Summa Ansamlad förlust		**-2 682 744**	**-2 940 041**
Summa Eget kapital		**3 229 879**	**2 702 383**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 470 000	6 385 000
Summa Långfristiga skulder		**3 470 000**	**6 385 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 155 000	14 240 000
Leverantörsskulder		48 289	371 331
Skatteskulder		3 184	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	10 574	41 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	883 612	872 647
Summa Kortfristiga skulder		**18 100 659**	**15 525 833**
Summa Skulder		**21 570 659**	**21 910 833**
Summa Eget kapital och skulder		**24 800 538**	**24 613 215**

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 095 944	611 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 041 034	390 321
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 041 034**	**390 321**
Erhållen ränta	95 682	42 958
Erlagd ränta	-668 237	-540 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 564 423**	**504 795**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 306	5 408
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-336 067	-91 720
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-338 372**	**-86 312**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 226 051**	**418 483**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 271 448	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 271 448**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**-1 000 000**
Årets kassaflöde	**-1 045 397**	**-581 517**
Likvida medel vid årets början	**3 712 430**	**4 293 947**
Likvida medel vid årets slut	**2 667 033**	**3 712 430**

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

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. Föreningen har gjorts om från K2 till K3 under 2024 och övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreingen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överenssätmmer med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförelsetalen mellan åren.

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 762 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 andelsfördelat, inkl värme, vatten	5 522 208	5 209 500
	Årsavgifter lokaler	140 556	132 600
	Hyror bostäder	62 136	58 620
	Hyror lokaler	0	13 692
	Hyror garage och parkeringsplatser	285 600	287 200
	Hyror övrigt	16 530	0
	Övriga primära intäkter	56 176	30 760
	Summa Bruttoomsättning	**6 083 206**	**5 732 372**
	Hyresbortfall	-7 104	-2 400
	Summa	**-7 104**	**-2 400**
	Summa Nettoomsättning	**6 076 102**	**5 729 972**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	25 989	0
	Elstöd	0	37 823
	Summa Övriga rörelseintäkter	**25 989**	**37 823**

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-459 374	-485 313
	Snö och halk-bekämpning	-126 975	-253 570
	Reparationer	-166 525	-174 849
	Planerat underhåll	-37 800	-818 444
	Försäkringsskador	-219 748	0
	El	-192 940	-190 451
	Uppvärmning	-1 440 286	-1 423 309
	Vatten	-266 757	-279 722
	Sophämtning	-625	-562
	Fastighetsförsäkring	-187 478	-169 342
	Kabel-TV och bredband	-137 550	-140 380
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-214 010	-209 090
	Förvaltningsavtalskostnader	-148 226	-139 578
	Summa Driftskostnader	**-3 598 294**	**-4 284 608**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-57 952	-28 174
	Extern revision	-18 375	-38 188
	Konsultkostnader	-9 625	-132 675
	Föreningsverksamhet	-6 985	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 160	-7 907
	Summa Övriga externa kostnader	**-96 098**	**-206 944**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-83 076	-94 668
	Övriga arvoden	-119 911	-104 123
	Löner och övriga ersättningar	-212	0
	Sociala avgifter	-62 058	-61 433
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	641
	Övriga personalkostnader	-5 464	-14 485
	Summa Personalkostnader	**-270 721**	**-274 068**

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

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	-892 826	-238 231
	Avskrivning på markanläggning	-106 903	-106 903
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-41 305	-45 187
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 041 034**	**-390 321**

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	31 202	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	64 480	42 958
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**95 682**	**42 958**

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	-663 330	-512 560
	Övriga räntekostnader	-800	-804
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-664 130**	**-513 364**

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 849 927	23 849 927
	Ingående anskaffningsvärde mark	122 696	122 696
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 026 603	4 026 603
	Årets investeringar	2 271 447	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-289 657	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**29 981 016**	**27 999 226**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 558 702	-7 213 567
	Årets avskrivningar	-765 778	-345 135
	Utrangering	55 706	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 268 774**	**-7 558 702**
	Utgående redovisat värde	**21 712 242**	**20 440 524**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 372 000	1 372 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	469 000	469 000
Summa	**137 841 000**	**137 841 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	25 567 750	25 567 750
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**25 567 750**	**25 567 750**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	983 735	1 325 459
	Årets försäljning/utrangering	0	-341 724
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**983 735**	**983 735**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-912 865	-1 209 402
	Årets avskrivningar	-41 305	-45 187
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	341 724
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-954 169**	**-912 865**
	Utgående redovisat värde	**29 566**	**70 870**

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 147 023	2 266 590
	Övriga fordringar	10 390	9 797
	Summa Övriga fordringar	**1 157 413**	**2 276 387**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 874	167 930
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**162 874**	**167 930**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Bostadsrätter	202 426	202 426
	Övriga kortfristiga placeringar	1 438 210	1 438 210
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 640 636**	**1 640 636**

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	SEB Enkla spar	54 183	0
	SEB företagskonto	27 618	7 630
	Summa Kassa och bank	**81 800**	**7 630**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SE-Banken Bolån	3,0%	2025-10-28	5 385 000	0
SE-Banken Bolån	3,0%	2025-10-28	5 385 000	0
SE-Banken Bolån	0,92%	2025-10-28	6 385 000	0
SE-Banken Bolån	2,49%	2026-11-28	3 470 000	0
			20 625 000	**0**

Långfristig del	3 470 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 155 000
Kortfristig del	17 155 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,27%
Finns swap-avtal	Nej

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Arbetsgivaravgifter och källskatt	4 803	34 390
	Övriga kortfristiga skulder	5 771	7 465
	Summa Övriga skulder	**10 574**	**41 855**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	469 581	420 841
	Upplupna räntekostnader	7 941	12 048
	Övriga upplupna kostnader	406 090	439 758
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**883 612**	**872 647**

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga äsentliga 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.

Transaktion 09222115557542382632 Signerat KS, MH, AB, CC, GN, BK, AA, ÅA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Egen Härd i Örebro, org.nr. 775000-0155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Egen Härd 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.
- 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.

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 Egen Härd 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 Brf Egen Härd i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTOFER SJÖÖ
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:35:46

MARCUS HOLM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:02:51

ALFRED BRANDT
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 17:45:11

CHRISTER CHRISTENSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:25:40

GABRIEL NOREFORS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 10:12:51

BÖRJE KVARNLÖF
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:22:41

ALEXANDER ARDESJÖ
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 20:01:13

ÅSA AXELL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 06:29:29

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ÅSA AXELL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 06:30:37

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.