



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vallpojken i Örebro

 Sparande 328 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 6 441 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 242 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 997 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
328 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 endast underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 441 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
7 %

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
242 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
997 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 Vallpojken i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716453-1332 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
1 Vallpojken	1990-09-27	1992
2 Mjolkdejan	1990-09-27	1992
3 Gåsapigan	1990-09-27	1992
Totalt 3 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m²
6	lokaler (hyresrätt)	653
113	p-platser	0
9	garageplatser	0
146	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 592
Totalt 274 objekt		12 245

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 88 st 2 rok, 39 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Inom förening finns 6 lokaler och 113 parkeringsplatser, varav 52 med el och 24 med ladduttag. Dessutom finns 3 motorcykelgarage med totalt 9 platser.

Örebro Kommun hyr lokal för Förskolan Gåsapigans verksamhet. De hyr 364 kvm och är föreningens största hyresgäst. Kontraktet gäller ett år i taget och har 9 månaders uppsägningstid (12 mån förlängning).

Pizzeria Ängen (Pizzeria Tino) hyr 50 kvm. Kontraktet gäller ett år i taget och har 9 månaders uppsägningstid (12 månader förlängning).

Parizgar Shukur (frisörsalong) hyr 58 kvm Kontraktet gäller ett år i taget och har 9 månaders uppsägningstid (12 månader förläggning).

3GIS/3G infrastructure AB är uppsagt 2025-03-31.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen sköts av HSB Mälardalarna. Förening köper även förvaltartjänsten från HSB.

Avtalet med Asteri Facility Solutions avseende städ är uppsagt till 2025-04-30.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annika Gardhorn	Ordförande	2013-05-13
Siv Öhman	Ledamot	2023-05-30
Marie Veinbergs	Ledamot	2017-05-26
Malin Olsson	Ledamot	2021-05-31
Marie Worge	Ledamot	2016-05-26
Dan-Åke Karlsson	Ledamot	2021-06-01
Salar Ibragim	Ledamot	2022-05-30
Alexander Folkesson	Ledamot	2020-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Gardhorn, Dan-Åke Karlsson, Salar Ibragim och Siv Öhman.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Gardhorn, Marie Veinbergs, Marie Worge och Alexander Folkesson.

Revisorer har varit: Niklas Björklund med Magdalena Hacziewicz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Erik Tunestål (sammankallande) och Eva Norman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-16.

Under året har efterkontroll av OVK genomförts samt målning av radhus och bodar.

Byte av lusthus på Mjolkdejans gård har inte genomförts och är framflyttad till 2025.

Ekonomi är relativt god, men eventuellt kan ett nytt lån behövas för att genomföra eventuell relining av samtliga avloppsstammar.

Ett lån om 20 500 000kr omsätts i april 2025. Nuvarande ränta 0,81% förväntas bli betydligt högre vid omsättningen.

Sedan föreningen startade (redovisningen avser från år 2008) har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008	Målning av staket och plank samt målning och reparation av soprumsdörrar
2009	Byte av frånluftsmotorer/kondensatorer samt rensning av kanaler och injustering av ventilation
2010	Byte av termostater i samtliga lägenheter
2011	Ommålning i samtliga trapphus, installation av Aquaspar i samtliga lägenheter för minskad vattenförbrukning
2012	Målning av radhusens fasader
2014	Ny belysning i soprummen, renovering av kök i förskolan
2015	Uppdatering av låssystemet, byte av utomhusbelysning, byte av fläktar i aggregat
2016	Renovering av tvättstuga på Gåsapigans gård, fogning av fasadskarvar i fastigheter, stamspolning i samtliga lägenheter
2017	Fasadmålning av Gåsapigans fastigheter, renovering av förskolans lokaler
2018	Renovering av tvättstugor på Vallpojken och Mjolkdejans gårdar
2019	Införande av IMD-el. Fasadmålning på Vallpojken och Mjolkdejans gårdar
2020	Uppfräschning av gårdarnas yttre miljö, byte av samtliga grindar i föreningen, byte av soprumsdörrar samt byte av radhusens ytterdörrar
2021	Värmejustering och termostatsbyte, nytt passersystem installerades, asfaltering av parkeringsytor, installation av laddstolpar, ombyggnation av övernattningsrum och pentry samt renovering av duschar. Modernisering av 5 hissar, nya ventilationsaggregat i radhusen
2022	Modernisering av ytterligare 9 hissar
2023	Takrenovering, genomfört statuskontroll av samtliga lägenheter
2024	Målning av radhus och förrådsbyggnader

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: enligt underhållsplan. Renovering av föreningslokalen är i standby läge för tillfället.

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av staket och skärmtak, datorisering av styr- och regleringsemjet Byte av lusthus på Mjölckdejans gård
2026	Byte av cirkulationspump
2027	Målning av vindskivor (hela föreningen) och målning hängskivor (Mjölckdejan)
2028	Översyn av samtliga tak, byte av dilfogar (Mjölckdejan/Vallpojken), låssystem, tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp (Gåsapigan)
2029	byte av dilfogar samt målning taksprång (Gåsapigan), låssystem, tvättmaskiner, torktumlare , torkskåp (Vallpojken)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 202 och under året har det tillkommit 15 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 191.

Under året har informationsblad, inbjudningar och varningar skickats ut via e-post och mitt HSB.

Några av styrelsens medlemmar har deltagit i styrelseutbildningar, Ekonomibas och Bostadsrättjuridik- medlemskap och förvärkande.

Styrelsen har också deltagit i HSBs ordförandeträffar, ägarträffar och verksamhetsträff, samt styrelsemässan i Örebro, Bostadsrättsforum och SEB styrelsekväll.

Föreningen har en egen hemsida www.hsb.se/malardalarna/brf/vallpojken/ och mailadress info.brfvallpojken@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	328	425	391	970	428
Skuldsättning, kr/kvm	6 441	6 605	6 686	6 850	7 050
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 804	6 977	7 063	7 236	7 447
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	242	247	227	218	177
Årsavgifter, kr/kvm	997	986	932	926	932
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	88	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	1 059	1 075	998	973	972
Nettoomsättning, tkr	12 890	12 851	12 186	11 919	11 906
Resultat efter finansiella poster, tkr	536	188	799	6 318	2 436
Soliditet, %	29	28	28	27	22

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.

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	11 638 760	0	0	11 638 760
Upplåtelseavgifter, kr	509 248	0	0	509 248
Underhållsfond, kr	5 848 334	0	57 029	5 905 363
S:a bundet eget kapital, kr	17 996 342	0	57 029	18 053 371
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 548 107	188 039	-131 010	14 679 117
Årets resultat, kr	188 039	-188 039	-348 161	536 200
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 736 146	0	-479 171	15 215 317
S:a eget kapital, kr	32 732 488	0	-422 142	33 268 688

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 145 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 087 971 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	14 736 146
Årets resultat, kr	536 200
Reservation till underhållsfond, kr	-1 145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 087 971
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 215 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-4 000 000
Balanseras i ny räkning, kr	11 215 317

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 889 689	12 789 859
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 216	378 349
Summa Rörelseintäkter		12 967 905	13 168 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 749 397	-8 907 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 487	-168 877
Personalkostnader	Not 6	-218 112	-201 299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 389 865	-2 389 865
Summa Rörelsekostnader		-10 717 862	-11 667 955
Rörelseresultat		2 250 043	1 500 253
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	73 572	53 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 787 415	-1 365 311
Summa Finansiella poster		-1 713 843	-1 312 214
Resultat efter finansiella poster		536 200	188 039
Resultat före skatt		536 200	188 039
Årets resultat		536 200	188 039

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	110 137 266	112 527 132
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	150 775	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		110 288 041	112 527 132
Summa Anläggningstillgångar		110 288 041	112 527 132

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 477	14 456
Aktuell skattefordran		0	7 088
Övriga kortfristiga fordringar		3 589 346	2 739 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	265 569	425 870
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 881 392	3 187 288
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3	103
<i>Summa Kassa och bank</i>		3	103
Summa Omsättningstillgångar		3 881 396	3 187 391
Summa Tillgångar		114 169 437	115 714 522

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 148 008	12 148 008
Fond för yttre underhåll	5 905 363	5 848 334
Summa Bundet eget kapital	18 053 371	17 996 342

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 679 117	14 548 107
Årets resultat	536 200	188 039
Summa Fritt eget kapital	15 215 317	14 736 146

Summa Eget kapital	33 268 688	32 732 488
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	56 375 000	59 125 000
Summa Långfristiga skulder		56 375 000	59 125 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 500 000	21 750 000
Leverantörsskulder		418 164	541 800
Skatteskulder		1 262	0
Övriga kortfristiga skulder		76 912	138 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 529 410	1 427 154
Summa Kortfristiga skulder		24 525 748	23 857 034

Summa Skulder		80 900 748	82 982 034
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		114 169 437	115 714 522
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 250 043	1 500 253
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 389 865	2 389 865
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 389 865	2 389 865
Erhållen ränta	73 572	53 097
Erlagd ränta	-1 800 091	-1 268 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 913 390	2 675 006
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	431 560	-122 347
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-68 610	-824 366
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	362 950	-946 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 276 340	1 728 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-150 775	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-150 775	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	1 125 565	728 294
Likvida medel vid årets början	2 400 469	1 672 175
Likvida medel vid årets slut	3 526 034	2 400 469



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	38 301 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad (inkl Va Värme)	11 007 229	10 791 660
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	502 289	0
	Hyror lokaler	993 195	988 772
	Hyror garage och parkeringsplatser	375 350	377 700
	Hyror förbrukningsbaserad	47 011	642 674
	Övriga primära intäkter	42 961	61 399
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 968 035	12 862 205
	Hyresbortfall	-78 346	-72 346
	<i>Summa</i>	-78 346	-72 346
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 889 689	12 789 859
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	23 091	0
	Övriga sekundära intäkter	55 125	378 349
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	78 216	378 349
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 070 891	-1 035 081
	Snö och halk-bekämpning	-8 459	-2 850
	Reparationer	-646 876	-348 835
	Planerat underhåll	-1 087 971	-2 622 718
	Försäkringsskador	-88 402	-32 515
	EI	-1 040 824	-1 085 429
	Uppvärmning	-1 565 719	-1 583 284
	Vatten	-352 814	-350 157
	Sophämtning	-391 209	-392 156
	Fastighetsförsäkring	-184 305	-168 139
	Kabel-TV och bredband	-229 052	-228 740
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-388 770	-380 420
	Förvaltningsavtalskostnader	-586 869	-585 324
	Övriga driftkostnader	-107 234	-92 265
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 749 397	-8 907 914

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	-498	-21 013
	Administrationskostnader	-147 761	-69 017
	Extern revision	-25 625	-16 125
	Medlemsavgifter	-43 750	-43 750
	Föreningsverksamhet	-13 378	-881
	Övriga förvaltningskostnader	-129 475	-18 091
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-360 487	-168 877
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-137 725	-121 762
	Revisionsarvode	-7 026	-7 026
	Övriga arvoden	-30 325	-16 575
	Löner och övriga ersättningar	-1 500	0
	Sociala avgifter	-40 150	-40 705
	Övriga personalkostnader	-1 386	-15 231
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-218 112	-201 299
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	-2 331 865	-2 331 865
	Avskrivning på markanläggning	-58 000	-58 000
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 389 865	-2 389 865
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	69 247	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 325	53 097
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	73 572	53 097
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	-1 787 235	-1 365 024
	Övriga räntekostnader	-180	-287
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 787 415	-1 365 311

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	182 639 237	182 049 674
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 813 000	15 813 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	290 000	290 000
	Årets investeringar	0	589 563
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	198 742 237	198 742 237
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-86 215 105	-83 687 676
	Årets avskrivningar	-2 389 865	-2 389 865
	Omklassificering byggnad (IMD)	0	-137 564
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-88 604 971	-86 215 105
	<i>Utgående redovisat värde</i>	110 137 266	112 527 132
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	145 312 000	145 528 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 742 000	4 742 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	68 596 000	68 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	863 000	863 000
	<i>Summa</i>	219 513 000	219 333 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	97 800 000	97 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	97 800 000	97 800 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Pågående Relining	150 775	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	150 775	0
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	265 569	425 870
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	265 569	425 870

Not 13 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	0,81%	2025-04-30	20 500 000	0
Stadshypotek AB	1,53%	2026-03-01	19 375 000	0
Stadshypotek AB	3,58%	2027-06-01	19 250 000	1 500 000
Swedbank	3,95%	2028-04-25	19 750 000	500 000
			78 875 000	2 000 000

Långfristig del	56 375 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	20 500 000
Kortfristig del	22 500 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,45%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	995 386	955 655
Upplupna räntekostnader	175 898	188 574
Övriga upplupna kostnader	358 126	282 925
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 529 410	1 427 154

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 Vallpojken i Örebro, org.nr. 716453-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 Vallpojken i Örebro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Björklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANNIKA GARDHORN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:50:03



MALIN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 11:28:58



MARIE VEINBERGS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 08:32:08



ALEXANDER FOLKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 06:33:17



DAN-ÅKE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 15:10:47



MARIE WORGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 21:07:55



SALAR IBRAGIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 19:34:31



SIV ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 10:49:19



NIKLAS BJÖRKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 20:26:21



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 11:10:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

NIKLAS BJÖRKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 20:29:10



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 11:11:40



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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