



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Slånbäret i Örebro

Sparande 168 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 1 937 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	Energikostnad 256 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 773 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
168 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ingen investeringsplan finns, endast underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 937 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
3 %

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
256 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
773 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 Slånbäret i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1153 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Diamanten 1	1968-01-01	1900 och 1966
Diamanten 2	1968-01-01	1966
Kristallen 2	1968-01-01	1966

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
338	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 635
11	lokaler (hyresrätt)	1 300
136	garageplatser	1 466
182	p-platser	0
14	mc-platser (inne)	50

Totalt 681 objekt28 451

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 1 rok, 57 st 2 rok, 206 st 3 rok, 24 st 4 rok, 3 st 5 rok.

ICA Nära Ekohallen hyr 799 kvm och är föreningens största hyresgäst. Kontraktet gäller t o m 2025-03-31 och har 9 månaders uppsägningstid (36 mån förlängning).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Ahlstrand	Ordförande	2011-09-27	2024-12-09
Petter Flemberg	Ordförande	2024-12-09	
Björn Orvar Andreason	Ledamot	2022-05-25	
Tony Carlson	Ledamot	2021-06-15	
Kjell Nyman	Ledamot	2007-05-23	
Peter Dahlström	Ledamot	2024-05-26	
Anita Envall	Ledamot	2017-05-16	
Sara Höijer	Ledamot	2023-05-30	
Maria Tutumlu	Ledamot	2024-05-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petter Flemberg, Anita Envall, Sara Höijer och Björn Andreason.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anita Envall, Kerstin Palmqvist, Petter Flemberg och Maria Tutumlu.

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

Valberedning har varit: Inger Ingvarsson (sammankallande), och Kjell Asplund valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Per Ahlstrand och Petter Flemberg som suppleant.

Vicevärd har varit: Kerstin Palmqvist.

Under året har Per Ahlstrand avgått som ordförande på egen begäran av personliga skäl.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2024-09-18.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av Trädgårdstjänst och en egen, anställd, fastighetsskötare. Lokalvården har under året skötts av TS Lokalvård.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1984	Soprum
1993	Helrenovering
2006	Ombyggnad ICA
2008	Takomläggning
2010	Enhetsmätning el
2010	Ombyggnad fönster
2010	Fastighetsboxar
2019	Lägenhetsdörrar
2019	Passersystem
2019	Injustering värmesystem
2021	Porttelefoner
2021	Entrépartier
2023	Relining

Under året har isolering på vind Irisgatan 38-40 utförts, åtgärden fanns ej med i underhållsplanen.

Projekt Garagerenovering är påbörjat. Förening har tagit in offerter men ej signerat något avtal än, den löpande kostnaden uppgår till 40Tkr. Garagerenoveringen beräknas kosta 40 MSEK. Föreningen har lånelöfte om 40 MSEK.

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

Garagen är utdömda och behöver renoveras, garagerenoveringen kommer fortsätta under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 433 och under året har det tillkommit 31 och avgått 38 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 426.

Under året har ett informationsmöte hållits, det ägde rum 2024-11-07.

Informationsblad har gått ut till medlemmarna i Mars, Juni, September och December.

Föreningen har en egen hemsida www.slanbaret.se och en mailadress info@slanbaret.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	168	107	85	98	89
Skuldsättning, kr/kvm	1 937	1 989	1 509	1 018	1 050
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 150	2 207	1 675	1 130	1 165
Räntekänslighet, %	3	3	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	256	254	219	207	189
Årsavgifter, kr/kvm	773	741	624	612	588
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	88	91	88	94
Totala intäkter, kr/kvm	763	759	616	628	565
Nettoomsättning, tkr	21 640	21 046	17 526	17 100	16 060
Resultat efter finansiella poster, tkr	496	541	108	638	368
Soliditet, %	19	19	20	27	25

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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	1 349 400	0	0	1 349 400
Underhållsfond, kr	8 968 375	0	-756 587	8 211 788
S:a bundet eget kapital, kr	10 317 775	0	-756 587	9 561 188
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 864 044	541 306	1 297 893	4 161 937
Årets resultat, kr	541 306	-541 306	-176 474	496 905
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 405 350	0	1 121 419	4 658 842
S:a eget kapital, kr	13 723 125	0	364 832	14 220 030

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 155 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 911 587 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 405 350
Årets resultat, kr	496 905
Reservation till underhållsfond, kr	-1 155 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 911 587
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 658 842

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 658 842

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	21 639 587	20 799 565
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 005	807 479
Summa Rörelseintäkter		21 709 592	21 607 044
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 316 390	-14 609 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-607 014	-1 122 173
Personalkostnader	Not 6	-1 656 823	-1 739 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 369 967	-2 310 102
Summa Rörelsekostnader		-19 950 195	-19 781 511
Rörelseresultat		1 759 397	1 825 533
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	242 933	207 369
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 505 425	-1 491 596
Summa Finansiella poster		-1 262 492	-1 284 227
Resultat efter finansiella poster		496 905	541 306
Resultat före skatt		496 905	541 306
Årets resultat		496 905	541 306

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	63 280 041	65 650 008
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	65 320	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		63 345 361	65 650 008
Summa Anläggningstillgångar		63 345 361	65 650 008

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 738	76 536
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 198 261	9 274 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 044 821	1 246 087
Summa Kortfristiga fordringar		6 262 820	10 597 029
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		6 001 456	29 709
Summa Kortfristiga placeringar		6 001 456	29 709
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	158 744	391 607
Summa Kassa och bank		158 744	391 607
Summa Omsättningstillgångar		12 423 021	11 018 345
Summa Tillgångar		75 768 382	76 668 354

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 349 400	1 349 400
Fond för yttre underhåll	8 211 788	8 968 375
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 561 188	10 317 775
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 161 937	2 864 044
Årets resultat	496 905	541 306
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 658 842	3 405 350
Summa Eget kapital	14 220 030	13 723 125
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 42 483 826	52 467 798
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	42 483 826	52 467 798
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 627 131	4 118 856
Leverantörsskulder	1 451 015	1 286 021
Skatteskulder	178 926	1 405
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 1 658 597	1 973 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 3 148 857	3 097 760
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	19 064 526	10 477 431
Summa Skulder	61 548 352	62 945 229
Summa Eget kapital och skulder	75 768 382	76 668 354

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 759 397	1 825 533
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 369 967	2 310 102
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 369 967	2 310 102
Erhållen ränta	242 933	207 382
Erlagd ränta	-1 500 083	-1 426 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 872 214	2 916 528
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	247 996	-177 468
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	73 478	-2 324 858
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	321 475	-2 502 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 193 689	414 203
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-65 320	-16 824 251
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 320	-16 824 251
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 475 697	13 656 144
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 475 697	13 656 144
Årets kassaflöde	1 652 672	-2 753 904
Likvida medel vid årets början	9 692 238	12 446 142
Likvida medel vid årets slut	11 344 910	9 692 238

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 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	0 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, ingår vatten, värme	18 134 088	17 271 000
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 174 508	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	507 000	0
	Hyror lokaler	644 800	641 942
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 213 000	1 204 043
	Hyror förbrukningsbaserad	0	1 224 145
	Hyror informationsöverföring	0	507 000
	Hyror övrigt	20 745	0
	Övriga primära intäkter	124 283	119 196
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 818 424	20 967 326
	Avgiftsbortfall	-18 356	0
	Hyresbortfall	-160 481	-167 761
	<i>Summa</i>	-178 837	-167 761
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 639 587	20 799 565
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	70 005	807 479
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	70 005	807 479
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 465 747	-1 457 372
	Snö och halk-bekämpning	-191 075	-358 822
	Reparationer	-744 794	-1 317 460
	Planerat underhåll	-1 911 587	-742 219
	Försäkringsskador	-258 676	-127 282
	El	-2 179 277	-2 127 161
	Uppvärmning	-4 057 326	-4 052 269
	Vatten	-1 048 064	-1 039 506
	Sophämtning	-655 977	-599 056
	Fastighetsförsäkring	-594 626	-502 312
	Kabel-TV och bredband	-893 096	-892 774
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-633 490	-619 632
	Förvaltningsavtalskostnader	-596 370	-693 635
	Övriga driftkostnader	-86 285	-79 910
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 316 390	-14 609 410

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	-20 224	-37 249
	Administrationskostnader	-289 048	-316 412
	Extern revision	-37 000	-28 800
	Konsultkostnader	-120 219	-240 415
	Medlemsavgifter	-92 500	-92 500
	Föreningsverksamhet	-21 242	-10 725
	Övriga förvaltningskostnader	-26 782	-396 072
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-607 014	-1 122 173
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-224 860	-225 600
	Revisionsarvode	-16 500	-17 500
	Övriga arvoden	-122 650	-498 681
	Löner och övriga ersättningar	-774 645	-466 102
	Sociala avgifter	-349 556	-313 597
	Uttagsbeskattning	-160 976	-153 951
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-21 597
	Övriga personalkostnader	-7 636	-42 796
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 656 823	-1 739 825
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	-2 369 967	-2 369 967
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	59 865
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 369 967	-2 310 102
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	119 383	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	123 550	207 369
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	242 933	207 369

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	-1 503 781	-1 292 451
	Ränteswap kostnader	0	0
	Övriga räntekostnader	-1 644	-199 145
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 505 425	-1 491 596
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 557 049	71 623 769
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 289 000	1 289 000
	Årets investeringar	0	28 933 280
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	101 846 049	101 846 049
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 196 040	-33 168 073
	Årets avskrivningar	-2 369 967	-2 369 967
	Årets omklassificering	0	-658 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 566 008	-36 196 040
	<i>Utgående redovisat värde</i>	63 280 041	65 650 009
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	255 000 000	255 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	140 000 000	140 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 055 000	3 055 000
	<i>Summa</i>	403 255 000	403 255 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 283 000	58 283 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	58 283 000	58 283 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	11 269 029
	Garageprojekt	65 320	0
	Omklassificering till byggnad	0	-11 269 029
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	65 320	0

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

Avräkningskonto HSB

5 184 709 9 270 921

Övriga fordringar

13 552 3 484

*Summa Övriga fordringar***5 198 261 9 274 405****Not 13 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31***Kassa och bank*

Kassa

3 556 1 480

Bankkonto SHB

155 188 390 127

*Summa Kassa och bank***158 744 391 607****Not 14 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	0,82%	2025-12-01	9 200 000	200 000
Stadshypotek AB	3,94%	2026-04-30	7 275 000	150 000
Stadshypotek AB	2,94%	2027-06-01	14 250 000	300 000
Stadshypotek AB	3,6%	2028-06-01	2 625 000	250 000
Stadshypotek AB	3,76%	2028-04-30	7 275 000	150 000
Stadshypotek AB	3,66%	2028-03-30	4 450 000	100 000
Stadshypotek AB	3,49%	2026-06-30	3 775 000	100 000
Stadshypotek AB	1,1%	2025-01-30	1 092 882	67 256
Stadshypotek AB	1,1%	2025-01-30	1 180 285	72 636
Stadshypotek AB	0,97%	2026-04-30	2 265 165	59 220
Stadshypotek AB	0,97%	2026-04-30	1 722 625	44 744
			55 110 957	1 493 856

Långfristig del

42 483 826

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 153 964

Lån som ska konverteras inom ett år

11 473 167

Kortfristig del

12 627 131

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 493 856

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

5 975 424

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,74%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	93 925	90 925
Momsskuld	16 572	131 293
Källskatt och arbetsgivaravgifter	116 364	70 870
Inre fond	1 405 938	1 646 210
Övriga kortfristiga skulder	25 798	34 091
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 658 597	1 973 389

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 919 621	1 824 311
Upplupna räntekostnader	145 617	140 275
Övriga upplupna kostnader	1 083 619	1 133 174
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 148 857	3 097 760

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga kända väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slånbäret i Örebro, org.nr. 775000-1153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Slånbäret 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

Ulf Hopstadius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PETTER FLEMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:14:39



ANITA ENVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 09:13:55



KJELL NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 11:00:49



BJÖRN ORVAR ANDREASON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:43:30



SARA HÖIJER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:02:55



TONY CARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 16:22:34



MARIA TUTUMLU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 23:06:40



PETER DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 11:40:50



ULF HOPSTADIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:09:42



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:30:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ULF HOPSTADIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:11:56



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:31:25



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 föreningsstämmans 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.