







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 115 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 1 883 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	**Energikostnad** 232 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 729 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hinden i Lindesberg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 115 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

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 1 883 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 3 %	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 232 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 729 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hinden i Lindesberg med säte i LINDESBERG org.nr. 777100-1166 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lindesberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkberget 7:3	1962-01-01	1960
Kyrkberget 7:4	1962-01-01	1959 och 1962
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
6	lokaler (hyresrätt)	381
17	garageplatser	255
14	p-platser	0
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 771
1	förråd	97
Totalt 120 objekt		**5 504**

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 45 st 2 rok, 22 st 3 rok.

Transaktion 09222115557540381930 Signerat GH, AS, PT, GL, MJ, DÅ, SL, FB, AÅ, SA

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunnar Hundal	Ordförande	2019-05-21	
Gunnar Ljungsten	Ledamot	2007-05-23	
Ulf Sjöberg	Ledamot	2008-05-21	2024-12-31
Peter Tybell	Ledamot	2023-05-23	
Anna-Liisa Söderlund	Ledamot	2017-05-11	
Maria Jansson	Ledamot	2013-05-15	
Fredrik Berg	Ledamot	2024-06-08	
Sofia Löf	Ledamot	2024-06-08	
Dennis Åkergren	Ledamot	2017-05-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Hundal, Maria Jansson, Dennis Åkergren samt Sofia Löv.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Gunnar Hundal, Ulf Sjöberg och Maria Jansson.

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

Valberedning har varit: Ulf Sjöberg (sammankallande) vald vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Gunnar Hundal.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21 i föreningslokalen. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Föreningen har även haft en extrastämma 2024-10-22 i föreningslokalen. På stämman behandlades frågor om nya stadgar. 11 röstberättigade medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2024-08-21.

Föreningen har tre lån som ska villkorsändras under 2025.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god.

Transaktion 09222115557540381930 Signerat GH, AS, PT, GL, MJ, DÅ, SL, FB, AÅ, SA

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Fönster
2016	Fjärrvärmeväxlare
2015	Passersystem
2015	Lägenhetsdörrar
2014	OVK-besiktning
2014	Utv målning
2013	Nya ventiler kök/bad
2011	Byte av taktegel 43:an
2010	Bredbandinstallation
2010	Isolering vind
2004	Renovering balkonger

Föreningen har i dagsläget inga planer för framtida investeringar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

Medlemmar har erhållit information från styrelsen 2 gånger under året via infoblad.

Föreningen har en e-postadress: brf.hinden@telia.com.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Transaktion 09222115557540381930 Signerat GH, AS, PT, GL, MJ, DÅ, SL, FB, AÅ, SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	115	160	182	172	199
Skuldsättning, kr/kvm	1 883	2 102	2 177	2 247	2 319
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 134	2 425	2 512	2 592	2 675
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	232	213	188	192	155
Årsavgifter, kr/kvm	729	727	700	700	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	668	655	632	628	625
Nettoomsättning, tkr	3 610	3 605	3 479	3 458	3 440
Resultat efter finansiella poster, tkr	189	412	488	519	602
Soliditet, %	36	33	31	29	26

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Transaktion 09222115557540381930 Signerat GH, AS, PT, GL, MJ, DÅ, SL, FB, AÅ, SA

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	293 880	0	0	293 880
Underhållsfond, kr	3 024 476	0	296 000	3 320 476
S:a bundet eget kapital, kr	**3 318 356**	**0**	**296 000**	**3 614 356**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 615 008	411 966	-296 000	2 730 974
Årets resultat, kr	411 966	-411 966	189 122	189 122
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 026 974**	**0**	**-106 878**	**2 920 096**
S:a eget kapital, kr	**6 345 330**	**0**	**189 122**	**6 534 452**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 296 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 026 974
Årets resultat, kr	189 122
Reservation till underhållsfond, kr	-296 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 920 096**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**2 920 096**

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 610 352	3 595 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	33 855
Summa Rörelseintäkter		**3 610 352**	**3 628 935**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 607 060	-2 543 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 339	-86 057
Personalkostnader	Not 6	-137 920	-120 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-432 197	-432 197
Summa Rörelsekostnader		**-3 302 517**	**-3 181 639**
Rörelseresultat		**307 836**	**447 296**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	106 440	105 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-225 154	-140 674
Summa Finansiella poster		**-118 714**	**-35 330**
Resultat efter finansiella poster		**189 122**	**411 966**
Resultat före skatt		**189 122**	**411 966**
Årets resultat		**189 122**	**411 966**

Transaktion 09222115557540381930 Signerat GH, AS, PT, GL, MJ, DÅ, SL, FB, AÅ, SA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 671 806	14 104 003
Summa Materiella anläggningstillgångar		**13 671 806**	**14 104 003**
Summa Anläggningstillgångar		**13 671 806**	**14 104 003**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	88 533
Aktuell skattefordran		15 196	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 908 770	4 799 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		207 756	222 797
Summa Kortfristiga fordringar		**4 131 782**	**5 110 432**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	0	2 000
Summa Kassa och bank		**0**	**2 000**
Summa Omsättningstillgångar		**4 131 782**	**5 112 432**
Summa Tillgångar		**17 803 588**	**19 216 435**

Transaktion 09222115557540381930 Signerat GH, AS, PT, GL, MJ, DÅ, SL, FB, AÅ, SA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		293 880	293 880
Fond för yttre underhåll		3 320 476	3 024 476
Summa Bundet eget kapital		**3 614 356**	**3 318 356**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 730 974	2 615 008
Årets resultat		189 122	411 966
Summa Fritt eget kapital		**2 920 096**	**3 026 974**
Summa Eget kapital		**6 534 452**	**6 345 330**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 829 781	5 247 750
Summa Långfristiga skulder		**3 829 781**	**5 247 750**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 353 469	6 321 000
Leverantörsskulder		75 306	341 897
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	494 828	449 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	515 753	510 533
Summa Kortfristiga skulder		**7 439 355**	**7 623 355**
Summa Skulder		**11 269 136**	**12 871 105**
Summa Eget kapital och skulder		**17 803 588**	**19 216 435**

Transaktion 09222115557540381930 Signerat GH, AS, PT, GL, MJ, DÅ, SL, FB, AÅ, SA

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	307 836	447 296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	432 197	432 197
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**432 197**	**432 197**
Erhållen ränta	106 440	105 344
Erlagd ränta	-215 958	-140 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**630 515**	**844 163**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	67 548	-192 481
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-225 665	161 865
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-158 117**	**-30 616**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**472 397**	**813 547**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-73 915
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-73 915**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 385 500	-398 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 385 500**	**-398 000**
Årets kassaflöde	**-913 103**	**341 632**
Likvida medel vid årets början	**4 669 919**	**4 328 287**
Likvida medel vid årets slut	**3 756 817**	**4 669 919**

Transaktion 09222115557540381930 Signerat GH, AS, PT, GL, MJ, DÅ, SL, FB, AÅ, SA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-98 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 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	6736806 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

Transaktion 09222115557540381930 Signerat GH, AS, PT, GL, MJ, DÅ, SL, FB, AÅ, SA

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 328 440	3 328 440
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	111
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	139 728	0
	Hyror lokaler	121 968	114 168
	Hyror garage och parkeringsplatser	63 132	63 782
	Hyror förbrukningsbaserad	10 714	0
	Hyror informationsöverföring	0	139 728
	Övriga primära intäkter	16 541	18 552
	Summa Bruttoomsättning	**3 680 523**	**3 664 781**
	Hyresbortfall	-19 772	-19 302
	Avsatt till inre fond	-50 399	-50 399
	Summa	**-70 171**	**-69 701**
	Summa Nettoomsättning	**3 610 352**	**3 595 080**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	0	33 855
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**33 855**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-294 798	-276 497
	Snö och halk-bekämpning	-112 522	-94 621
	Reparationer	-128 312	-167 212
	Planerat underhåll	0	-119 616
	Försäkringsskador	-26 140	-3 505
	El	-141 887	-129 910
	Uppvärmning	-671 216	-675 400
	Vatten	-441 231	-365 209
	Sophämtning	-160 987	-145 513
	Fastighetsförsäkring	-88 507	-73 756
	Kabel-TV och bredband	-253 909	-220 999
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-85 630	-85 630
	Förvaltningsavtalskostnader	-201 921	-185 516
	Summa Driftskostnader	**-2 607 060**	**-2 543 384**

Transaktion 09222115557540381930 Signerat GH, AS, PT, GL, MJ, DÅ, SL, FB, AÅ, SA

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 000	0
	Administrationskostnader	-30 568	-32 348
	Extern revision	-13 525	-11 000
	Konsultkostnader	-8 000	0
	Medlemsavgifter	-28 500	-28 500
	Föreningsverksamhet	-1 050	0
	Övriga förvaltningskostnader	-13 696	-14 209
	Summa Övriga externa kostnader	**-125 339**	**-86 057**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-85 880	-77 560
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Övriga arvoden	-20 790	-15 000
	Sociala avgifter	-24 250	-19 964
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	0	-276
	Summa Personalkostnader	**-137 920**	**-120 000**

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	-424 806	-424 806
	Avskrivning på markanläggning	-7 392	-7 392
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-432 197**	**-432 197**

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	103 885	104 190
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 555	1 154
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**106 440**	**105 344**

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	-223 816	-140 314
	Övriga räntekostnader	-1 338	-360
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-225 154**	**-140 674**

Transaktion 09222115557540381930 Signerat GH, AS, PT, GL, MJ, DÅ, SL, FB, AÅ, SA

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 486 263	27 288 451
	Ingående anskaffningsvärde mark	64 400	64 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	73 915	0
	Omklassificerat från inventarier	0	197 812
	Årets investeringar	0	73 915
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**27 624 578**	**27 624 578**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-13 520 575	-12 890 566
	Årets avskrivningar	-432 197	-432 197
	Omklassificeringar	0	-197 812
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-13 952 772**	**-13 520 575**
	Utgående redovisat värde	**13 671 806**	**14 104 003**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	567 000	567 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	136 000	136 000
	Summa	**26 903 000**	**26 903 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	18 513 000	18 513 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**18 513 000**	**18 513 000**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 756 817	4 667 919
	Övriga fordringar	151 953	131 182
	Summa Övriga fordringar	**3 908 770**	**4 799 102**

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	0	2 000
	Summa Kassa och bank	**0**	**2 000**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	1,7%	2027-01-30	1 541 802	120 000
Swedbank	4,33%	2025-06-18	2 698 000	0
Swedbank	4,53%	2025-05-23	2 237 500	50 000
Stadshypotek AB	1,16%	2025-03-01	1 197 969	128 000
Stadshypotek AB	1,06%	2026-01-30	2 507 979	100 000
			10 183 250	**398 000**

Långfristig del	3 829 781
Nästa års amortering av långfristig skuld	220 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 133 469
Kortfristig del	6 353 469
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	398 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 592 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	2 679	28
Källskatt	6 126	0
Inre fond	474 625	449 897
Övriga kortfristiga skulder	11 398	10 993
Summa Övriga skulder	**494 828**	**460 918**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	287 849	288 725
Upplupna räntekostnader	19 064	9 868
Övriga upplupna kostnader	208 840	200 947
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**515 753**	**499 540**

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 09222115557540381930 Signerat GH, AS, PT, GL, MJ, DÅ, SL, FB, AÅ, SA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hinden i Lindesberg, org.nr. 777100-1166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hinden i Lindesberg för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hinden i Lindesberg 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

Anders Åberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

GUNNAR HUNDAL
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:19:56

ANNA-LIISA SÖDERLUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:16:51

PETER TYBELL
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:16:57

GUNNAR LJUNGSTEN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:50:24

MARIA JANSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 15:27:19

DENNIS ÅKERGREN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:17:16

SOFIA LÖF
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:15:35

FREDRIK BERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:09:06

ANDERS ÅBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:41:32

SIMON ARNELUND
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:34:18

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDERS ÅBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:36:18

SIMON ARNELUND
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:34:44

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.