



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Ormesta Park i Örebro

 Sparande 153 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 11 475 kr/kvm
 Räntekänslighet 17 %	 Energikostnad 31 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 657 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
153 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

Investeringsbehov är ej aktivt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
11 475 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
17 %

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
31 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
657 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 Ormesta Park i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769628-4855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Näktergalen 3	2017-01-01	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 022
Totalt 95 objekt		11 022

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 5 rok på 140,6 kvm och 84 st 5 rok på 112,8 kvm.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Richard Ahlgren	Ordförande	2023-04-04
Paulina Rimsten	Ledamot	2024-04-08
Christoffer Rosén	Ledamot	2024-04-08
Erik Martinsson	Ledamot	2022-04-25
Stellan Moberg	Ledamot	2024-04-29
Simon Svedling	Ledamot	2024-10-01
Madelen Näslund	Ledamot	2024-08-14
Lina Örn	Ledamot	2023-04-04
Isabelle Dahlberg	Ledamot	2023-04-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Paulina Ramsten och Isabelle Dahlberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter. Richard Ahlgren och Erik Martinsson.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit: Emma Stenström (sammankallande) och Pia Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-26 digitalt samt i lokal på Ulsavilagatan 35. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%. En höjning av årsavgifterna med 10% kommer att ske från 2025-04-01.

Föreningen har en god likviditet vilket gjort att föreningen kunnat lägga undan pengar på ett sparkonto samt amortera extra på fastighetslånen. Föreningen har dock drabbats av nya omläggningar av lån där nuvarande ränteläge är betydligt högre än då lånen togs initialt. Detta har påverkat föreningens avgift. Styrelsen har jobbat aktivt med att försöka få ner räntorna på de lån som lagts om.

Denna och kommande styrelser kommer sannolikt att behöva höja avgiften ytterligare, men i och med ett stabiliserat ränteläge samt en aktiv budgetplanering kommer eventuella höjningar troligtvis inte behöva vara så dramatiska som tidigare.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Besiktning av fastigheterna och utemiljön har gjorts i omgångar och i varierande omfattning beroende på behov och fokus enligt underhållsplanen. Lekparken har besiktigats av auktoriserad besiktningsman.

Föreningen har efter tidigare stämmobeslut, investerat i en sandficka som har anlagts på gräsmattan mellan hus 23 och hus 25. Syftet var att ha en dedikerad plats för sand och grus för halkbekämpning. Den nya sandfickan innebär att föreningen slipper stora lastbilar med grus som måste backa in längs de smala gatorna samt att föreningen inte behöver blocka två parkeringsplatser vintertid för att ha som tillfällig sandficka.

Flera underhållsåtgärder har vidtagits i föreningens lekpark. Bland annat har en oskyddad elsladd på utsidan av förrådet täckts, en överdimensionerad lampa har bytts ut och nya buskar har köpts in och planterats.

Efter information från grannföreningen om felaktigt byggda balkonger i trevåningshusen har styrelsen låtit genomföra en besiktning av samtliga balkonger. Styrelsen har utifrån besiktningens rekommendationer åtgärdat felaktigheterna och därmed minskat risken för fuktskador.

Styrelsen har under året arbetat aktivt tillsammans med HSB för att inventera, anpassa och skicka ut nyttjanderättsavtal avseende medlemmars byggnationer på föreningens fastigheter. Totalt kommer strax över 100 avtal att skickas ut, samlas in och laddas upp hos HSB.

Styrelsen har enligt stämmobeslut tagit fram ett förslag samt fattat beslut om ny skyltning inom området. Skyltarna är inköpta och planeras sättas upp under våren 2025.

Dessutom har styrelsen köpt nya, mer stabila brevlådor till hela området samt uppdaterat det gemensamma förrådet med nya batteridrivna trädgårdsredskap.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Under 2025 kommer konstgräsmattan på bollplanen att ses över och eventuellt bytas ut. Från och med 2027 är planen att påbörja ommålning av fönster, hängrännor och fasader. Detta underhåll kommer ske i långsam takt utspjutt över flera år. Arbetet med fasaderna, som är den stora utgiften kring föreningens underhåll, är enligt underhållsplanen planerat att påbörjas 2031.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

Vissa av styrelsens ledamöter har genomgått utbildning i juridik för bostadsrättsföreningar.

Styrelsen har löpande tagit del av relevant information från framförallt HSB, antingen via deltagande på plats eller digitalt. 6 stycken informationsblad har skickats ut digitalt till medlemmarna. Dessutom har information om specifika frågor skickats ut vid behov.

Föreningen har egen hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/ormestapark/

Föreningen har egen e-postadress: info@ormestapark.se

Föreningen har genomfört två stycken städdagar, båda med stor uppslutning. Styrelsen planerar för en helt fysisk föreningsstämma i syfte att samla medlemmarna fysiskt och i samband med stämman genomföra någon form av trivselaktivitet.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020*
Sparande, kr/kvm	153	209	246	276	324
Skuldsättning, kr/kvm	11 475	11 650	11 826	12 095	12 401
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 475	11 650	11 826	12 095	12 401
Räntekänslighet, %	17	21	24	25	19
Energikostnad, kr/kvm	31	31	32	28	30
Årsavgifter, kr/kvm	657	548	498	493	651
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	659	552	503	495	654
Nettoomsättning, tkr	7 266	6 078	5 544	5 456	7 214
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 613	-985	-506	-225	-690
Soliditet, %	58	58	58	57	56

* denna period gäller 16 månader då föreningen bytte från brutet räkenskapsår.

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 och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader och ökade räntekostnader..

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10% från 2025-04-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	179 535 000	0	0	179 535 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 656 400	0	589 581	3 245 982
S:a bundet eget kapital, kr	182 191 400	0	589 581	182 780 982
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 714 192	-984 737	-589 581	-6 288 510
Årets resultat, kr	-984 737	984 737	-1 612 997	-1 612 997
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 698 929	0	-2 202 578	-7 901 507
S:a eget kapital, kr	176 492 471	0	-1 612 997	174 879 475

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 687 000 kr samt ianspråktagande skett med 97 419 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	-5 698 929
Årets resultat, kr	-1 612 997
Reservation till underhållsfond, kr	-687 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	97 419
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 901 507

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 901 507

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	7 265 930	6 065 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-3 499	19 412
Summa Rörelseintäkter		7 262 431	6 084 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 546 105	-1 196 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 189	-137 289
Personalkostnader	Not 6	-75 308	-73 488
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 201 859	-3 201 859
Summa Rörelsekostnader		-4 910 462	-4 609 481
Rörelseresultat		2 351 969	1 475 066
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	102 317	72 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 067 283	-2 532 796
Summa Finansiella poster		-3 964 966	-2 459 803
Resultat efter finansiella poster		-1 612 997	-984 737
Resultat före skatt		-1 612 997	-984 737
Årets resultat		-1 612 997	-984 737

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	298 934 617	302 136 477
Summa Materiella anläggningstillgångar		298 934 617	302 136 477
Summa Anläggningstillgångar		298 934 617	302 136 477

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 433	3 499
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 302 395	3 447 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		206 459	200 490
Summa Kortfristiga fordringar		2 510 287	3 651 449
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 020 014	0
Summa Kassa och bank		1 020 014	0
Summa Omsättningstillgångar		3 530 302	3 651 449
Summa Tillgångar		302 464 919	305 787 926

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	179 535 000	179 535 000
Fond för yttre underhåll	3 245 982	2 656 400
Summa Bundet eget kapital	182 780 982	182 191 400
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-6 288 510	-4 714 192
Årets resultat	-1 612 997	-984 737
Summa Ansamlad förlust	-7 901 507	-5 698 929
Summa Eget kapital	174 879 475	176 492 472

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1363 585 002	64 931 504
Summa Långfristiga skulder	63 585 002	64 931 504
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	62 892 931	63 478 625
Leverantörsskulder	270 631	145 855
Övriga kortfristiga skulder	Not 1430 119	9 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15806 761	730 269
Summa Kortfristiga skulder	64 000 442	64 363 950
Summa Skulder	127 585 444	129 295 454
Summa Eget kapital och skulder	302 464 919	305 787 926



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 351 969	1 475 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 201 859	3 201 859
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 201 859	3 201 859
Erhållen ränta	102 317	72 993
Erlagd ränta	-3 962 236	-2 501 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 693 909	2 248 062
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 040	-9 410
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	117 139	110 838
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	113 099	101 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 807 008	2 349 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 932 196	-1 932 196
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 932 196	-1 932 196
Årets kassaflöde	-125 188	417 293
Likvida medel vid årets början	3 440 678	3 023 384
Likvida medel vid årets slut	3 315 490	3 440 678

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.

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:

20-200 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. Föreningen betalar inte någon fastighetsskatt de första 15 åren efter värdeåret.

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.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är

redovisat i enlighet med RedR 6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 244 964	6 037 368
	Övriga primära intäkter	20 966	27 767
	Hysesbortfall	0	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 265 930	6 065 135
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 265 930	6 065 135
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	-3 499	19 412
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	-3 499	19 412
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-196 674	-154 829
	Snö och halk-bekämpning	-19 513	-3 114
	Reparationer	-225 489	-6 058
	Planerat underhåll	-97 419	-84 888
	Försäkringsskador	-69 803	-19 235
	EI	-23 560	-25 378
	Vatten	-313 489	-316 730
	Fastighetsförsäkring	-163 722	-157 189
	Kabel-TV och bredband	-313 215	-306 190
	Förvaltningsavtalskostnader	-123 221	-123 235
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 546 105	-1 196 846
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	-1 424	0
	Administrationskostnader	-51 766	-103 377
	Extern revision	-25 500	-16 875
	Föreningsverksamhet	-5 330	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 170	-17 036
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-87 189	-137 289

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 303	-48 299
	Sociala avgifter	-18 005	-15 176
	Övriga personalkostnader	0	-10 013
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-75 308	-73 488
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	-3 201 859	-3 201 859
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 201 859	-3 201 859
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	82 165	72 917
	Ränteintäkter kortfristiga placeringar	18 074	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 078	76
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	102 317	72 993
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	-4 066 643	-2 532 152
	Övriga räntekostnader	-640	-644
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 067 283	-2 532 796

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	299 989 750	299 989 750
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 881 650	22 881 650
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	322 871 400	322 871 400
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 734 923	-17 533 064
	Årets avskrivningar	-3 201 859	-3 201 859
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-23 936 783	-20 734 923
	Utgående redovisat värde	298 934 617	302 136 477
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	142 537 000	137 085 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	89 490 000	82 080 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	232 027 000	219 165 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	144 750 000	144 750 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	144 750 000	144 750 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 295 475	3 440 678
	Övriga fordringar	6 920	6 783
	Summa Övriga fordringar	2 302 395	3 447 461
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto	1 020 014	0
	Summa Kassa och bank	1 020 014	0

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>
Nordea Hypotek AB	3,78%	2025-05-26	30 211 187	358 208
Nordea Hypotek AB	4,16%	2027-06-16	32 965 752	357 996
Nordea Hypotek AB	3,59%	2025-06-18	31 965 752	357 996
Nordea Hypotek AB	3,52%	2026-06-17	31 335 242	357 996
			126 477 933	1 432 196

Långfristig del	63 585 002
Nästa års amortering av långfristig skuld	715 992
Lån som ska konverteras inom ett år	62 176 939
Kortfristig del	62 892 931
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 432 196
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 728 784
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	7 038	0
Övriga kortfristiga skulder	23 081	9 201
<i>Summa Övriga skulder</i>	30 119	9 201

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	562 410	593 489
Upplupna räntekostnader	221 628	116 581
Övriga upplupna kostnader	22 723	20 199
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	806 761	730 269

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 Ormesta Park i Örebro, org.nr. 769628-4855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ormesta Park i Örebro för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ormesta Park i Örebro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

RICHARD AHLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 07:13:46



ISABELLE DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 12:09:16



LINA ÖRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 05:24:48



ERIK MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 10:46:05



SIMON SVEDLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 08:18:19



CHRISTOFFER ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 19:54:24



PAULINA RIMSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 07:06:56



STELLAN MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 21:41:13



MADELEN NÄSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 08:37:18



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 16:03:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 16:04:11



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.