



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Alsen i Askersund

 Sparande 235 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 378 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 220 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 829 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
235 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

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 378 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
4 %

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
220 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
829 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 Bostadsrättsförening Alsen i Askersund med säte i Askersund org.nr. 716411-6555 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Askersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
HAGA 1:19	1986-01-01	1985 och 1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 568
15	garageplatser	180
32	p-platser	0
Totalt 95 objekt		3 748

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 36 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Gemensamhetsanläggningen utgörs av kvartershus och panncentralen. Kvartershuset inrymmer samlingssal med kök, övernattningsrum, tvättstuga och bastu samt ett kontor för vicevärdar. Panncentralen inrymmer reglercentral för fjärrvärme, vävstuga och ett hobbyrum till BRF Alsen och BRF Hagastrand.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hans Muckenhirn	Ordförande	2017-02-17
Gunilla Sandberg	Ledamot	2018-06-27
Margareta Lindgren Lundvall	Ledamot	2017-06-09
Inger Berg	Ledamot	2018-06-27
Per Wellermo	Ledamot	2020-06-29
Gullvi Lönnström	Ledamot	2019-06-04
Robert Carlsson	HSB-Ledamot	2024-01-01
Leif Karlsson	Suppleant	2020-06-29
Malin Sand	Suppleant	2017-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Muckenhirn, Inger Berg, Margareta Lindgren Lundvall, Malin Sand och Leif Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Lindgren Lundvall, Inger Berg, Lennart Sandberg och Hans Muckenhirn.

Revisorer har varit: Peter Andersson med Dick Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Kerstin Johansson (sammankallande), Berit Röjmalm samt Siv Stenberg, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Lennart Sandberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30 i kvartershuset. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-06-27.

Under året har föreningen bytt några vindskivor och plåtklätt samtliga. Panelen på garage och förråd har setts över och målats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Nya fönster och fönsterdörrar
2022	Ny träpanel på alla husfasader
2023	Laddstolpar

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

Byte av samtliga garageportar kompletterat med motor. Förrådsdörrar som ej har bytts kommer att bytas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 6 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

I samband med övergången från HSB Östergötland till HSB Mälardalarna har styrelsen deltagit i ett antal träffar. Ordförande har deltagit i ordförandeträff i Örebro.

Fem stycken Alsen-nytt har delats ut under året till samtliga medlemmar. Information har lämnats vid stämman och vid grötfest.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	235	250	258	303	281
Skuldsättning, kr/kvm	3 378	3 431	3 660	3 716	3 796
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 548	3 604	3 660	3 716	3 796
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	220	190	192	199	179
Årsavgifter, kr/kvm	829	812	797	781	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	828	807	832	813	802
Nettoomsättning, tkr	3 089	3 024	2 961	2 887	2 843
Resultat efter finansiella poster, tkr	253	178	500	555	454
Soliditet, %	37	37	35	34	32

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	1 233 010	0	0	1 233 010
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 155 355	0	-40 816	1 114 539
S:a bundet eget kapital, kr	2 388 365	0	-40 816	2 347 549
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 259 813	178 326	40 816	5 478 955
Årets resultat, kr	178 326	-178 326	253 191	253 191
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 438 139	0	294 007	5 732 146
S:a eget kapital, kr	7 826 504	0	253 191	8 079 695

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 90 816 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	5 438 139
Årets resultat, kr	253 191
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 816
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 732 146

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 732 146

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	3 088 716	3 024 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 154	1 083
Summa Rörelseintäkter		3 101 870	3 025 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 851 994	-1 739 554
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 382	-78 511
Personalkostnader	Not 6	-134 646	-138 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-536 710	-622 456
Summa Rörelsekostnader		-2 590 732	-2 578 581
Rörelseresultat		511 139	446 730
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 359	9 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-273 307	-277 767
Summa Finansiella poster		-257 948	-268 405
Resultat efter finansiella poster		253 191	178 325
Resultat före skatt		253 191	178 325
Årets resultat		253 191	178 325

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	19 764 540	19 667 961
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	29 597	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	32 886
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		19 794 137	19 700 847
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		19 794 637	19 701 347

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6	103
Aktuell skattefordran		2 996	2 996
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 663 317	1 154 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 806	61 633
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 730 125	1 219 040
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	500 000
Summa Omsättningstillgångar		1 730 125	1 719 040
Summa Tillgångar		21 524 762	21 420 387

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 233 010	1 233 010
Fond för yttre underhåll	1 114 539	1 155 355
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 347 549	2 388 365
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 478 955	5 259 813
Årets resultat	253 191	178 326
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	5 732 146	5 438 139
Summa Eget kapital	8 079 694	7 826 504

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 146 739 908	12 660 420
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	6 739 908	12 660 420
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 920 512	200 000
Leverantörsskulder	114 135	144 066
Övriga kortfristiga skulder	Not 15303 665	288 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16366 848	301 102
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	6 705 160	933 463
Summa Skulder	13 445 068	13 593 883
Summa Eget kapital och skulder	21 524 762	21 420 387



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 511 139 446 730

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 536 710 425 829

Övriga justeringar 0 196 626

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 536 710 622 455

Erhållen ränta 16 984 9 362

Erlagd ränta -273 649 -277 767

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

791 183 800 780

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -7 087 1 734

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 51 527 -160 859

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 44 440 -159 125

Kassaflöde från den löpande verksamheten

835 623 641 655

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -630 000 -220 386

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -630 000 -220 386

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -200 000 -200 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -200 000 -200 000

Årets kassaflöde

5 623 221 269

Likvida medel vid årets början 1 643 714 1 422 445

Likvida medel vid årets slut 1 649 337 1 643 714

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 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:	00 - 120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	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	15 512 601 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 956 896	2 898 816
	Hyror garage och parkeringsplatser	139 584	145 420
	Hyror övrigt	2 400	0
	Övriga primära intäkter	20 400	16 876
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 119 280	3 061 112
	Hysesbortfall	-7 260	-13 580
	Avsatt till inre fond	-23 304	-23 304
	<i>Summa</i>	-30 564	-36 884
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 088 716	3 024 228
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	13 154	1 083
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 154	1 083
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-365 992	-300 934
	Snö och halk-bekämpning	-4 862	-16 337
	Reparationer	-55 318	-79 598
	Planerat underhåll	-90 816	-137 692
	El	-71 455	-59 218
	Uppvärmning	-518 422	-439 701
	Vatten	-233 127	-212 545
	Sophämtning	-78 862	-70 411
	Fastighetsförsäkring	-107 981	-108 289
	Kabel-TV och bredband	-136 294	-128 500
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-72 750	-72 750
	Förvaltningsavtalskostnader	-104 379	-101 010
	Övriga driftkostnader	-11 736	-12 569
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 851 994	-1 739 554

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	0	-11 552
	Administrationskostnader	-12 884	-11 789
	Extern revision	-15 500	-17 750
	Medlemsavgifter	-19 200	-19 200
	Föreningsverksamhet	-16 329	-14 451
	Övriga förvaltningskostnader	-3 470	-3 769
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-67 382	-78 511
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-79 300	-84 100
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-36 950	-35 450
	Sociala avgifter	-15 396	-15 510
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-134 646	-138 060
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	-451 476	-404 661
	Restvärdesavskrivning	-64 086	-196 627
	Avskrivning på markanläggning	-17 859	-21 168
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 289	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-536 710	-622 456
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 HSB bunden placering	14 969	9 202
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	390	160
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 359	9 362
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	-273 307	-277 436
	Övriga räntekostnader	0	-331
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-273 307	-277 767

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 355 965	22 130 240
	Ingående anskaffningsvärde mark	853 000	853 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	430 734	430 734
	Årets investeringar	630 000	3 750 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	-174 758	-524 275
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	27 094 941	26 639 699
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 971 738	-6 873 557
	Årets avskrivningar	-469 335	-425 829
	Utrangering byggnad	110 672	327 648
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-7 330 401	-6 971 738
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Summa Ackumulerade uppskrivningar	0	0
	Utgående redovisat värde	19 764 540	19 667 961
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	221 000	221 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 210 000	4 210 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	151 000	151 000
	Summa	23 382 000	23 382 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 174 000	22 174 000
	Varav i eget förvar	-510 000	-510 000
	Ställda säkerheter	21 664 000	21 664 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	32 886	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	32 886	0
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 289	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 289	0
	Utgående redovisat värde	29 597	0

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	32 886	0
Årets investeringar	0	32 886
Omklassificering till byggnad	-32 886	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	32 886

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 649 337	0
Övriga fordringar	13 980	1 154 308
Summa Övriga fordringar	1 663 317	1 154 308

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	3,01%	2027-04-30	6 839 908	100 000
Stadshypotek AB	1,12%	2025-10-30	5 820 512	100 000
			12 660 420	200 000

Långfristig del	6 739 908
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 820 512
Kortfristig del	5 920 512
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,14%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Källskatt	51 170	52 140
Inre fond	241 609	231 874
Övriga kortfristiga skulder	10 886	4 281
Summa Övriga skulder	303 665	288 295

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	247 788	264 553
	Upplupna räntekostnader	22 408	22 750
	Övriga upplupna kostnader	96 652	13 799
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	366 848	301 102

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 Alsen i Askersund, org.nr. 716411–6555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alsen i Askersund 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. Revisorenas 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 uppger, 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 Alsen i Askersund 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 tryggt 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.

Askersund

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Alsen i Askersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS MUCKENHIRN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 15:20:41



MARGARETA LINDGREN

LUNDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 16:22:13



PER WELLERMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 18:38:25



GUNILLA SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 11:58:39



GULLVI LÖNNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 17:59:58



INGER BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 12:38:05



ROBERT CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 12:35:16



PETER ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 18:10:06



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 07:28:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Alsen i Askersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 18:11:12



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 07:28:49



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.