



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Pilen i Moheda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pilen i Moheda med säte i Alvesta org.nr. 729500-5008 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alvesta kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Moheda 4:183		1971

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 286
14	p-platser	0
Totalt 33 objekt		1 286

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 8 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dean Sparrewath Nielsen	Ordförande	2023-06-07
Kjell Eriksson	Ledamot	2022-08-15
Karl-Olof Nyberg	Ledamot	2004-04-21
Peter Ingvarsson	Ledamot	2022-08-15
Erika Andelius	Ledamot	2023-06-07
Leo Samwel	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Karl-Olof Nyberg, Dean Sparrewath Nielsen och Erika Andelius.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Eriksson, Peter Ingvarsson, Erika Andelius och Dean Sparrewath Nielsen.

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

Valberedning har varit: Lars-Erik Eriksson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Stämman tog det andra beslutet om att anta nya stadgar, HSB normalstadgar 2023. År 2023 togs det första beslutet om att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +11,5%.

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 2024-08-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Stambyte
2017	Tak-och plåt byte på hus 3
2018	Fiberindragning
2018	Ventilationsfläktar
2019	Nya lägenhetsdörrar
2020	Energideklaration
2021	Ny tvättmaskin
2021	Byte av styrreglage
2022	Byte av takfotsplåt på 4 gavlar
2022	Byte av torktumlare
2022	Installation av robotgräsklippare
2023	Yttre målning av samtliga fönster
2023	Ny tvättmaskin
2023	Inoljning av förrädsdörrar
2023	Målning av entréer samt plåttak över dessa
2024	Takbyte på hus 1
2024	Installerade solceller på taket av hus 1
2024	Byte av fjärrvärmeväxlarna
2024	Bygge av pergola på innergården
2024	Fräscha upp möblemang i föreningslokalen

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

- Löpande underhåll av trä-, plåt- och betongdetaljer
- Evt byte ett fläktaggregat (vid behov)

Årtal	Åtgärd
2025	Asfaltering av gångar
2026	OVK
2025	Målning av tak över balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	177	157	189	193	148
Skuldsättning, kr/kvm	2 854	2 044	2 090	2 203	2 390
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 854	2 044	2 090	2 203	2 390
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	289	268	261	243	230
Årsavgifter, kr/kvm	830	757	701	701	687
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	95	92	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	849	794	735	749	714
Nettoomsättning, tkr	1 092	993	978	996	950
Resultat efter finansiella poster, tkr	-329	-55	57	147	57
Soliditet, %	32	43	43	41	38

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.

I Årsavgifter ingår inte TV & bredband.

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.

OK

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 planerade underhållsåtgärder.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativ med 328,845 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 177 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden återinvesteringar samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med +4% per 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	110 500	0	0	110 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	406 300	0	0	406 300
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	574 274	0	-325 501	248 773
S:a bundet eget kapital, kr	1 091 074	0	-325 501	765 573
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 193 317	-55 450	325 501	1 463 368
Årets resultat, kr	-55 450	55 450	-328 845	-328 845
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 137 867	0	-3 344	1 134 523
S:a eget kapital, kr	2 228 941	0	-328 845	1 900 096

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 92 000 kr samt ianspråktagande skett med 417 501 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	1 137 866
Årets resultat, kr	-328 845
Reservation till underhållsfond, kr	-92 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	417 501
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 134 522

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 134 522

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	1 092 443	992 572
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	29 313
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 092 443	1 021 885
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-489 378	-482 245
Underhåll enligt plan	Not 5	-417 501	-169 608
Övriga externa kostnader	Not 6	-116 033	-100 995
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-161 028	-146 015
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-139 398	-117 759
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 323 339	-1 016 622
RÖRELSERESULTAT		-230 895	5 263
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 343	263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 293	-60 976
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-97 950	-60 713
ÅRETS RESULTAT		-328 845	-55 450

OK

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 852 494	4 443 309
Inventarier och installationer	Not 10	15 222	22 833
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	41 085
Summa materiella anläggningstillgångar		4 867 716	4 507 227
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 868 216	4 507 727
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		570 786	619 811
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	77 131	23 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	31 426	28 831
Summa kortfristiga fordringar		679 343	672 321
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		300 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 253	3 000
Summa kassa och bank		1 253	3 000
Summa omsättningstillgångar		980 596	675 321
SUMMA TILLGÅNGAR		5 848 812	5 183 048

CR

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	110 500	110 500
Upplåtelseavgifter	406 300	406 300
Fond för yttre underhåll	248 773	574 274
<i>Summa bundet eget kapital</i>	765 573	1 091 074
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 463 368	1 193 317
Årets resultat	-328 845	-55 450
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 134 522	1 137 867
Summa eget kapital	1 900 095	2 228 941
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 3 112 488	63 888
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 112 488	63 888
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	557 638	2 566 238
Leverantörsskulder	42 726	97 429
Aktuell skatteskuld	Not 17 1 450	1 682
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 13 224	8 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 221 191	216 645
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	836 229	2 890 220
Summa skulder	3 948 717	2 954 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 848 812	5 183 048

CR

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-230 895	5 263
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	139 398 -91 497	117 759 123 022
Erhållen ränta	1 963	263
Erlagd ränta	-97 807	-56 665
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-187 341	66 620
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 582	-8 107
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-50 877	23 963
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-249 800	82 475
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-540 972	-41 085
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-540 972	-41 085
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 040 000	-150 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 040 000	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	249 228	-108 610
Likvida medel vid årets början	622 811	731 421
Likvida medel vid årets slut	872 039 249 228	622 811 -108 610

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	212 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 025 400	919 728
Årsavgift el	41 596	54 281
Hysesintäkt garage och bilplatser	20 160	16 800
Försäljning egenproducerad el	2 426	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 866	966
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	797
	1 092 443	992 572
I Årsavgift ingår värme, vatten & el som debiteras efter förbrukning.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	29 313
	0	29 313
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-14 621	-50 211
El	-67 249	-79 256
Uppvärmning	-247 237	-208 837
Vatten	-57 286	-56 580
Renhållning	-24 486	-21 024
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-38 748	-25 732
Försäkringar	-13 908	-13 095
Fastighetsskatt	-20 184	-20 184
Övriga driftskostnader	-5 660	-7 326
	-489 378	-482 245
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-32 805
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-136 803
Underhåll installationer	-186 250	0
Underhåll tak	-231 251	0
	-417 501	-169 608
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 742	-11 788
Övriga förvaltningskostnader	-65 071	-66 494
Kostnader överlåtelse och panter	-3 438	0
Föreningsverksamhet	-12 897	-8 775
Kontorsutrustning och -material	-300	-580
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-475
Förbrukningsinventarier	-9 483	0
Medlemsavgifter HSB	-13 570	-12 427
Stämman och styrelse	-533	-456
	-116 033	-100 995
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-60 017	-51 638
Löner för anställda	-49 814	-50 580
Vicevårdsarvode	-12 000	-11 725
Övriga arvoden	-4 206	-3 190
Övriga personalkostnader	-7 598	0
Revisionsarvode	-3 400	-3 477
Sociala avgifter	-23 993	-25 406
	-161 028	-146 015
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-122 768	-101 129
Markanläggningar	-9 019	-9 019
Installationer och inventarier	-7 611	-7 611
	-139 398	-117 759

	2024-12-31	2023-12-31
Not 9 BYGGNADER OCH MARK		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 632 774	6 632 774
Omklassificering	0	19 095
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-19 095
Årets investering byggnader	540 972	0
Ingående anskaffningsvärde mark	36 000	36 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	164 186	164 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 373 932	6 832 960
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 313 562	-2 212 433
Årets avskrivningar byggnader	-122 768	-101 129
Ingående avskrivningar markanläggningar	-76 089	-67 070
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 019	-9 019
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 521 438	-2 389 651
Utgående redovisat värde		
	4 852 494	4 443 309
Redovisade värden byggnader	4 737 416	4 319 212
Redovisade värden mark	36 000	36 000
Redovisade värden markanläggningar	79 078	88 097
Fastighetsbeteckning:		
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad
Bostäder hyreshus	1970	5 400 000
		1 328 000
		5 400 000
		1 328 000
		6 728 000
		6 728 000
Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 774 000	4 774 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 774 000	4 774 000
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden	67 755	86 850
Årets försäljning, utrangering	0	-19 095
Utgående anskaffningsvärden	67 755	67 755
Ingående avskrivningar	-44 922	-56 406
Årets avskrivningar	-7 611	-7 611
Årets försäljning, utrangering	0	19 095
Utgående avskrivningar	-52 533	-44 922
Utgående redovisat värde	15 222	22 833
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	41 085	0
Årets Investering	0	41 085
Omklassificering till Byggnader och mark	-41 085	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	41 085
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	5 454	23 679
Övriga kortfristiga fordringar	71 677	0
	77 131	23 679

	2024-12-31	2023-12-31		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	14 125	13 908		
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	1 353		
Upplupna ränteintäkter	3 380	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 921	13 570		
	31 426	28 831		
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-03-19		
	300 000	0		
	300 000	0		
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Låneinstitut				
Stadshypotek AB	1,49%	2025-12-30	63 888	21 250
Stadshypotek AB	4,20%	2026-04-30	2 004 988	40 000
Stadshypotek AB	3,31%	2025-09-01	453 750	85 000
Stadshypotek AB	2,77%	2027-09-30	1 147 500	0
			3 670 126	146 250
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 112 488
Nästa års amortering av långfristig skuld				146 250
Lån som ska konverteras inom ett år				411 388
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				557 638
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				500 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 981 238
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			1 450	1 682
			1 450	1 682
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Mervärdesskatt			0	4 075
Personalens källskatt			8 059	2 939
Arbetsgivaravgifter			5 165	1 212
			13 224	8 226
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Upplupna löner och arvoden			37 800	48 454
Upplupna sociala avgifter			11 877	15 224
Upplupen el, vatten, värme, renhållning			40 926	39 636
Upplupna räntekostnader			14 963	9 477
Upplupen revision			11 330	11 588
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten			7 471	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror			96 824	87 316
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			0	4 950
			221 191	216 645

Moheda 2025-04-11

Lars Runeson

Kjell Eriksson

Erika Andelius

Leo Samwel

Karl-Olof Nyberg

Peter Ingvarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-11

Lars Runeson

Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren

BoRevison i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pilen i Moheda, org.nr. 729500-5008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pilen i Moheda för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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.

RK

Till Revisorn i HSB Brf Pilen i Moheda

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2024 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - upplysningar om väsentliga nya avtal eller väsentliga förändringar i befintliga avtal,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för HSB Brf Pilen i Moheda

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Dean Sparrewath Nielsen

Styrelseordförande

På uppdrag av: HSB Brf Pilen i Moheda

Serienummer: 0bec29e2c931ae[...]4ce369840d0ed

IP: 83.140.xxx.xxx

2025-04-11 13:32:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 Pilen i Moheda för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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 revisionssed 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.

Moheda den 11/4 2025


Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lars Runeson
Av föreningen vald revisor

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 notföreteckning. Av notföreteckningen 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.