



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 192 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 9 200 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 5 048 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 6 %</p>	 <p>Energikostnad 227 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 923 kr/kvm</p>	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Bagaren | Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
192 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
9 200 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 048 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
6 %

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
227 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
923 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 HSBs Brf Bagaren I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0327 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaren 12	1953-03-28	1959
Bagaren 13	1953-12-31	1959

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 275
1	lokaler (hyresrätt)	41
69	p-platser	0
Totalt 171 objekt		6 316

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 41 st 2 rok, 29 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bengt Uppvall	Ordförande	2015-05-13
Leif Rengman	Ledamot	2006-05-10
Göran Dereskogh	Ledamot	2018-07-05
Lena Baglien	Ledamot	2021-09-17
Anna-Karin Eklund	Ledamot	2023-11-08
Ann-Catrine Lundström	Ledamot	2015-05-13
Tove Eismar	HSB-ledamot	2021-10-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Uppvall, Lena Baglien och Leif Rengman.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Uppvall, Leif Rengman och Göran Dereskogh.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Arne Berglund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9,5%.

En förändring av årsavgiften med +6,9% 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, avsättningen för 2024 uppgår till 278 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-13.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2019	Markarbeten utanför entrér på Kaptensgatan för att förbättra avrinningen. Byte av styr och reglercentral i undercentralen. Kompletterat källargångar med självtändande armaturer. Gjort iordning ett övernattningsrum på Norrtullsgatan 42B.
2020	Byte av tryckstyrningsutrustning och expansionskärl i undercentralen. Projektet med balkonger påbörjades och avslutades under 2021. En hiss har moderniserats på Norrtullsgatan 40A. En energibesiktning har gjorts.
2022	Modernisering av hiss Kaptensgatan 9B. Slänten mot Kaptensgatan 9 planerades om. Byte av källarkylar. Investering i laddstolpar.
2023	Carportarna målades om. Investering med att montera solceller har påbörjats.
2024	Grävning och asfaltering av parkering. Investerat i solceller och projektet färdigställdes under 2024.

Styrelsen gör en årlig besiktning av fastigheten inför fastställande av budget för kommande år. Åtgärder som ligger i underhållsplanen och där behov ej föreligger att byta eller repareras flyttas dessa fram i tiden. Åtgärder som flyttas fram ligger kvar i planen och finns med under nästkommande besiktning.

Årtal	Åtgärd
2025	Se över Fasad och tak ifall takpapp/puts är aktuellt.
2026-2029	Se över samtliga hissars underhållsbehov.
2028	Se över asfalt runt fasaden, eventuell omläggning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	192	218	197	237	215
Skuldsättning, kr/kvm	5 048	5 184	4 867	4 992	5 118
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 081	5 218	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	227	205	197	203	187
Årsavgifter, kr/kvm	923	789	715	715	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	987	892	838	834	773
Nettoomsättning, tkr	6 037	5 589	5 297	5 263	4 884
Resultat efter finansiella poster, tkr	87	165	-189	546	483
Soliditet, %	30	29	30	30	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. **Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.**

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	388 570	0	0	388 570
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	65 895	0	0	65 895
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 539 085	0	230 363	2 769 448
S:a bundet eget kapital, kr	2 993 550	0	230 363	3 223 913
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 748 885	164 813	-230 363	10 683 335
Årets resultat, kr	164 813	-164 813	86 808	86 808
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 913 698	0	-143 555	10 770 143
S:a eget kapital, kr	13 907 248	0	86 808	13 994 056

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 278 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 637 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	10 913 698
Årets resultat, kr	86 808
Reservation till underhållsfond, kr	-278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 637
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 770 143

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 770 143

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 037 438	5 589 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195 225	43 064
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 232 663	5 632 336
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 717 479	-3 055 828
Underhåll enligt plan	Not 5	-47 637	-171 072
Övriga externa kostnader	Not 6	-437 149	-434 934
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-70 569	-79 409
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 080 697	-1 038 605
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 353 532	-4 779 849
RÖRELSERESULTAT		879 131	852 487
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 570	2 674
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798 893	-690 348
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-792 323	-687 674
ÅRETS RESULTAT		86 808	164 813

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	44 988 903	42 420 366
Inventarier och installationer	Not 10	169 542	120 038
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	1 500 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>45 158 445</u>	<u>44 040 404</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 158 445</u>	<u>44 040 404</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 184	2 328
Avräkningskonto HSB		1 620 637	3 667 459
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	75 701	55 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	247 797	222 246
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 949 319</u>	<u>3 947 835</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 925	788
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 925</u>	<u>788</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 951 244</u>	<u>3 948 623</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>47 109 689</u>	<u>47 989 026</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	388 570	388 570	
Upplåtelseavgifter	65 895	65 895	
Fond för yttre underhåll	2 769 448	2 539 085	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>3 223 913</u>	<u>2 993 550</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	10 683 335	10 748 885	
Årets resultat	86 808	164 813	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>10 770 143</u>	<u>10 913 698</u>	
Summa eget kapital	<u>13 994 057</u>	<u>13 907 249</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>21 064 366</u>	<u>23 884 754</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>21 064 366</u>	<u>23 884 754</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 816 398	8 859 598
Medlemmarnas inre fond	Not 16	101 242	101 242
Leverantörsskulder		298 758	390 710
Aktuell skatteskuld	Not 17	4	11 792
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	23 883	3 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	810 981	830 038
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>12 051 266</u>	<u>10 197 024</u>
Summa skulder		<u>33 115 632</u>	<u>34 081 778</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>47 109 689</u>	<u>47 989 026</u>	

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	879 131	852 487
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 080 697	1 038 605
	<u>1 959 828</u>	<u>1 891 092</u>
Erhållen ränta	6 570	2 674
Erlagd ränta	-784 262	-673 086
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 182 136</u>	<u>1 220 680</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 306	-77 222
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-117 188	226 095
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 016 642</u>	<u>1 369 554</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investering solceller	-2 124 739	-1 500 000
Återföring hissbidrag i ANL	0	108 750
Investering IMD utrustning	0	-135 500
Investering hjärtstartare 4 st	-74 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 198 739</u>	<u>-1 526 750</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-863 588	-807 588
Nytt lån	0	2 800 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-863 588</u>	<u>1 992 412</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-2 045 685</u>	<u>1 835 216</u>
Likvida medel vid årets början	3 668 247	1 833 031
Likvida medel vid årets slut	<u>1 622 562</u>	<u>3 668 247</u>
	<u>-2 045 685</u>	<u>1 835 216</u>

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	6 290 tkr
Förändring jämfört med föregående år	90 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*	5 157 288	4 709 844
Årsavgifter balkonger	416 160	416 160
Årsavgift el (se konsumtionsavg el för 2023)	218 265	0
Hysesintäkt lokaler	13 272	13 272
Hysesintäkt garage och bilplatser	190 444	191 327
Hysesintäkt övrigt (förråd, övernattingsrum)	6 562	8 012
Konsumtionsavgift elbilsaddning	15 492	0
Konsumtionsavgift el (se årsavgift el för 2024)	0	239 557
Försäljning egenproducerad el	4 778	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 882	1 209
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 323	9 936
Övriga primära intäkter och ersättningar	-28	-45
	6 037 438	5 589 272
*I årsavgiften ingår värme, vatten, TV/bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning Folksam	195 225	43 064
	195 225	43 064
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 062 272	-616 840
El	-268 862	-297 605
Uppvärmning	-953 813	-796 251
Vatten	-211 786	-198 721
Renhållning	-87 131	-83 595
Bevakningskostnader	-5 000	-9 420
TV, bredband, iptelefoni	-137 077	-135 783
Serviceavtal	-116 312	-23 871
Hissar serviceavtal & besiktning	-57 747	-49 844
Förvaltningskostnader	-549 936	-573 908
Försäkringar	-117 726	-100 025
Fastighetsskatt	-123 460	-141 460
Övriga driftskostnader	-26 358	-28 506
	-3 717 479	-3 055 828
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Målning carport	0	-171 072
Grävning/asfaltering parkering	-47 637	0
	-47 637	-171 072
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-25 475	-17 125
Övriga förvaltningskostnader	-301 847	-337 154
Kostnader överlåtelse och panter	-13 464	-9 091
Föreningsverksamhet	-13 344	-5 379
Kontorsutrustning och -material	-5 515	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 436	-5 147
Konsulter	-12 484	-10 572
Medlemsavgifter HSB	-38 300	-38 300
Arrende, hyra, leasing	-13 284	-12 166
	-437 149	-434 934

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-49 707	-73 103
Övriga arvoden	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-17 862	-3 306
	<u>-70 569</u>	<u>-79 409</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 030 365	-974 149
Markanläggningar	-25 837	-25 837
Installationer och inventarier	-24 495	-38 620
	<u>-1 080 697</u>	<u>-1 038 605</u>

2024-12-31 2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 547 018	58 520 268
Årets investering IMD utrustning	0	135 500
Återföring av hissbidrag	0	-108 750
Årets investering byggnader, solceller	3 624 739	0
Ingående anskaffningsvärde mark	289 000	289 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	658 854	658 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 119 611	59 494 872

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 964 482	-15 990 333
Årets avskrivningar byggnader	-1 030 365	-974 149
Ingående avskrivningar markanläggningar	-110 025	-84 188
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 837	-25 837
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 130 708	-17 074 506

Utgående redovisat värde

44 988 903 42 420 366

Redovisade värden byggnader	44 176 910	41 582 537
Redovisade värden mark	289 000	289 000
Redovisade värden markanläggningar	522 993	548 829

Fastighetsbeteckning: Bagaren 12 och 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1993	39 000 000	7 400 000	46 400 000	46 400 000
Lokaler	1993	178 000	48 000	226 000	226 000
		39 178 000	7 448 000	46 626 000	46 626 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 925 500	32 925 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	32 925 500	32 925 500

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	244 108	244 108
Årets investeringar, hjärtstartare 4 st	74 000	0
Utgående anskaffningsvärden	318 108	244 108

Ingående avskrivningar	-124 070	-85 451
Årets avskrivningar	-24 495	-38 620
Utgående avskrivningar	-148 566	-124 070

Utgående redovisat värde

169 542 120 038

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, solceller	1 500 000	0
Årets Investering	0	1 500 000
Omklassificering till Byggnader och mark, solceller	-1 500 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 500 000

Solceller färdigställt under 2024, total kostnad för projektet 3 624 739 kr, se not 9.

	2024-12-31	2023-12-31			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	56 524	26 069			
Övrig skattefordran	19 177	0			
Övriga kortfristiga fordringar	0	29 733			
	75 701	55 802			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	130 880	117 726			
Förutbetald administration	25 382	69 945			
Förutbetald fastighetsskötsel och städ	67 830	19 909			
Förutbetald kostnad Home Solutions	11 025	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 681	14 666			
	247 797	222 246			
Not 14 BANK					
Handelsbanken	1 925	788			
	1 925	788			
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek		1,79%	2026-09-01	3 286 758	37 032
Stadshypotek		4,09%	2027-06-30	1 996 256	245 112
Stadshypotek		4,09%	2027-06-30	582 683	62 996
Stadshypotek		4,09%	2027-06-30	845 000	20 000
Stadshypotek		4,50%	2028-03-01	2 692 506	36 592
Stadshypotek		4,50%	2028-12-01	2 744 000	56 000
Stadshypotek		3,14%	2025-12-01	7 996 010	173 828
Stadshypotek		1,80%	2025-09-01	2 155 476	24 848
Stadshypotek		1,67%	2026-01-30	9 582 075	207 180
				31 880 764	863 588
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 064 366
Nästa års amortering av långfristig skuld					664 912
Lån som ska konverteras inom ett år					10 151 486
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					10 816 398
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,80%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 454 352
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					27 562 824
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	101 242	105 379			
Uttag	0	-4 137			
	101 242	101 242			
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	0	11 792			
Slutskatteskuld föregående år	4	0			
	4	11 792			

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	20 440	0
Personalens källskatt	900	1 100
Arbetsgivaravgifter	306	306
Övriga kortfristiga skulder	2 237	2 237
	23 883	3 643
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	36 737	52 460
Upplupna sociala avgifter	11 543	3 194
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	180 811	198 201
Upplupna räntekostnader	77 783	63 152
Upplupen revision	21 100	15 500
Upplupen kostnad TV/bredband	11 118	11 118
Upplupen kostnad snö o sand HSB Södra Norrland	8 232	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	463 657	444 436
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	41 977
	810 981	830 038

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna-Karin Eklund

.....
Ann-Catrine Lundström

.....
Bengt Uppvall

.....
Göran Dereskogh

.....
Leif Rengman

.....
Lena Baglien

.....
Tove Eismar

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bagaren i Söderhamn, org.nr. 786000-0327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bagaren i Söderhamn 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 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.

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 Bagaren i Söderhamn 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Bagaren I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT UPPVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:14:55



GÖRAN DERESKOGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:12:43



TOVE EISMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:54:06



LEIF RENGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:00:00



ANNA-KARIN EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:17:11



ANNA KATARINA LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:40:13



LENA BAGLIEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:10:51



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 15:34:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Bagaren I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 15:34:35



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.