2024

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
79 Kungsängstorg i Uppsala

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 79 Kungsängstorg i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716422-2015 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen 11:7	1988-01-01	1988
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 323
12	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	2 145
90	garageplatser	1 080
41	p-platser	0
Totalt 233 objekt		**9 548**

Föreningens lägenheter fördelas på 3 st 1 rok, 4 st 2 rok, 6 st 2 rokv, 66 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Agneta Erikson	Ordförande
Dan Storåkers	Ledamot
Ros-Mari Fältås	Ledamot
Per Gustavsson	Ledamot
Christopher Wandeby	Ledamot
Sanna Andersson	Ledamot
Lucyna Neuger	Ledamot
Daniel Callbo	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ros-Mari Fältås, Per Gustavsson, Dan Storåkers samt Lucyna Neuger.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ros-Mari Fältås, Agneta Erikson, Per Gustavsson, Dan Storåkers samt extern firmatecknare Emilie Eppstein.

Revisorer har varit Bertil Högberg med Dag Fredriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Anders Fagerlund (sammankallande) och Tibebu Taye valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-01.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 35 027 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 170 270 kr.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

Underhåll och investeringar
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 024 797 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 436 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 244 163 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2024 byte av ventilinsatser och termostater i alla radiatorer
- 2024 byte av tre ventilationsaggregat
- 2024 ny tvättmaskin
- 2024 ny öppnare till garageporten
- 2023 installation av elbilsladdare som täcker ca 60 parkeringsplatser, både ute och inne
- 2023 reparation av två huvudbrytare i föreningens elcentral
- 2023 bytte ut alla 41 motorvärmaruttag
- 2023 målning av garagedörren och alla miljörumsdörrar
- 2022 byte av avloppsstammar i garaget
- 2022 utbyggnad av bevattningssystem för rabatterna
- 2020 installerade IMD för el
- 2020 nya tvättmaskiner och torktumlare
- 2019 nya tegeltak Kungsängsgatan 41 A-C
- 2019 stamspolning av avlopps- och stickledningar
- 2018 nytt låssystem
- 2016 ommålining samtliga trapphus
- 2016 nya hissar Kungsängsgatan 41 A-C, Hamnesplanaden 6
- 2015 renovering av garaget
- 2015 installation av luftvärmeåtervinningssystem
- 2015 installation av ny ledbelysning i trapphus och garage
- 2014 nytt passersystem
- 2010 ny takduk och nytt takgrus
- 2010 montering av konstantventiler för att spara vatten
- 2010 nya takfönster
- 2010 renovering av fasader
- 2010 renovering av gården, bl a nya stödmurar
- 2009 nya branddörrar från garaget till trapphus
- 2008 ny garageport
- 2007 stamspolning av samtliga avlopps- och stickledningar
- 2007 nytt passersystem till garaget
- 2007 isärkoppling av Kärneshuset
- 2007 åtgärdande av sättningsskador Kärneshuset
- 2006 byte av alla belysningsarmaturer i garaget
- 2006 ommålning av fönster Kålsängsgränd
- 2005 nya grundvattenpumpar
- 2005 nya tvättmaskiner, torktumlare och luddlådor
- 2005 nya golv och ommålning av tvättstugor
- 2003 omålning av träpaneler balkonger
- 2003 ommålning av plåtak
- 2002 installation av datanätverk, Bredbandsbolaget
- 2002 ombyggnad av varmvattensystemet

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

Åtgärder under 2025 kommer att vidtas i enlighet med vår underhållsplan.

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	214	274	297	308	361
Skuldsättning, kr/kvm	3 015	3 237	4 055	4 269	4 487
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 552	4 868	5 430	5 717	6 009
Räntekänslighet, %	6	7	8	5	9
Energikostnad, kr/kvm	191	170	221	181	122
Årsavgifter, kr/kvm	710	676	676	676	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	62	60	61	62	62
Totala intäkter, kr/kvm	753	751	828	727	724
Nettoomsättning, tkr	7 187	7 171	7 016	6 914	6 884
Resultat efter finansiella poster, tkr	-35	662	567	735	1 218
Soliditet, %	59	57	55	53	52

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.

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningarna, exkl avskrivningar så är resultatet positivt.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	28 930 861	0	0	28 930 861
Upplåtelseavgifter, kr	827 552	0	0	827 552
Underhållsfond, kr	6 706 868	0	317 929	7 024 797
S:a bundet eget kapital, kr	**36 465 281**	**0**	**317 929**	**36 783 210**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 861 070	662 156	-317 929	7 205 297
Årets resultat, kr	662 156	-662 156	-35 027	-35 027
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**7 523 226**	**0**	**-352 956**	**7 170 270**
S:a eget kapital, kr	**43 988 507**	**0**	**-35 027**	**43 953 480**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 432 000 kr samt ianspråktagande skett med 114 071 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 205 297
Årets resultat, kr	-35 027
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**7 170 270**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-436 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	244 163
Balanseras i ny räkning, kr	**6 978 433**

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

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 187 074	7 171 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195 772	194 227
Summa Rörelseintäkter		**7 382 846**	**7 365 652**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 492 389	-3 876 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 181	-133 973
Personalkostnader	Not 6	-227 505	-243 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 909 194	-1 881 733
Summa Rörelsekostnader		**-6 786 269**	**-6 136 182**
Rörelseresultat		**596 577**	**1 229 470**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 635	24 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-669 239	-591 550
Summa Finansiella poster		**-631 604**	**-567 315**
Resultat efter finansiella poster		**-35 027**	**662 156**
Resultat före skatt		**-35 027**	**662 156**
Årets resultat		**-35 027**	**662 156**

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	69 763 245	71 327 418
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	592 665	479 692
Summa Materiella anläggningstillgångar		**70 355 910**	**71 807 110**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**70 356 410**	**71 807 610**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-11 435	-7 726
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 050 727	3 122 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	165 588	570 404
Summa Kortfristiga fordringar		**3 204 880**	**3 685 399**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 073 736	1 073 736
Summa Kortfristiga placeringar		**1 073 736**	**1 073 736**
Summa Omsättningstillgångar		**4 278 616**	**4 759 135**
Summa Tillgångar		**74 635 026**	**76 566 745**

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 758 413	29 758 413
Fond för yttre underhåll		7 024 797	6 706 868
Summa Bundet eget kapital		**36 783 210**	**36 465 281**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 205 297	6 861 070
Årets resultat		-35 027	662 156
Summa Fritt eget kapital		**7 170 270**	**7 523 226**
Summa Eget kapital		**43 953 480**	**43 988 506**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 000 000	13 000 000
Summa Långfristiga skulder		**13 000 000**	**13 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 784 650	17 784 650
Leverantörsskulder		461 428	327 104
Skatteskulder		73 260	178 365
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	240 010	236 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 122 198	1 051 488
Summa Kortfristiga skulder		**17 681 545**	**19 578 238**
Summa Skulder		**30 681 545**	**32 578 238**
Summa Eget kapital och skulder		**74 635 026**	**76 566 745**

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	596 577	1 229 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 909 194	1 881 733
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 909 194**	**1 881 733**
Erhållen ränta	33 125	16 590
Erlagd ränta	-688 524	-555 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 850 373**	**2 572 400**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	469 914	-721 338
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	122 592	271 267
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**592 506**	**-450 070**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 442 879**	**2 122 330**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-457 994	-400 850
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-457 994**	**-400 850**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-3 550 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 000 000**	**-3 550 000**
Årets kassaflöde	**-15 115**	**-1 828 520**
Likvida medel vid årets början	**3 774 764**	**5 603 284**
Likvida medel vid årets slut	**3 759 649**	**3 774 764**

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
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.

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.

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgift bostäder*	4 273 848	4 273 848
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	209 714	270 536
Årsavgifter lokaler	1 471 932	1 489 635
Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	366	0
Hyror lokaler	98 472	86 039
Hyror garage och parkeringsplatser	1 095 121	1 023 075
Hyror övrigt	15 800	0
Övriga primära intäkter	45 071	28 292
Summa Bruttoomsättning	**7 210 324**	**7 171 425**
Hyresbortfall	-23 250	0
Summa	**-23 250**	**0**
Summa Nettoomsättning	**7 187 074**	**7 171 425**

*I årsavgiften ingår värme, vatten, samt kabel-TV och bredband via Tele2.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	195 772	194 227
Summa Övriga rörelseintäkter	**195 772**	**194 227**

*2023 Elstöd, 2024 vidarefakturerade kostnader.

Not 4 Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård	-504 020	-572 907
Snö och halk-bekämpning	-8 750	-5 000
Reparationer	-407 397	-272 835
Planerat underhåll	-244 163	-114 070
El	-514 672	-506 410
Uppvärmning	-943 457	-790 938
Vatten	-363 543	-266 288
Sophämtning	-272 148	-67 827
Fastighetsförsäkring	-147 703	-138 062
Kabel-TV och bredband	-133 846	-164 194
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-637 440	-633 832
Förvaltningsavtalskostnader	-315 250	-344 263
Summa Driftskostnader	**-4 492 389**	**-3 876 625**

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 081	-3 293
	Administrationskostnader	-42 051	-24 539
	Extern revision	-15 275	-12 009
	Konsultkostnader	-7 425	0
	Medlemsavgifter	-30 900	-30 900
	Föreningsverksamhet	-4 629	-4 637
	Övriga förvaltningskostnader	-37 820	-58 595
	Summa Övriga externa kostnader	**-157 181**	**-133 973**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-111 193	-109 128
	Revisionsarvode	-2 865	-2 625
	Övriga arvoden	-57 533	-70 250
	Sociala avgifter	-55 914	-61 848
	Summa Personalkostnader	**-227 505**	**-243 851**

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 830 079	-1 842 091
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-79 115	-39 642
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 909 194**	**-1 881 733**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	16 033	3 204
	Ränteintäkter placeringar	25 373	10 403
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-3 771	10 628
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**37 635**	**24 235**

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-669 033	-589 247
	Övriga räntekostnader	-207	-2 303
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-669 239**	**-591 550**

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 460 018	85 460 018
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 211 000	7 211 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**92 936 924**	**92 671 018**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-21 343 600	-19 521 773
	Årets avskrivningar	-1 830 079	-1 821 827
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-23 173 679**	**-21 343 600**
	Utgående redovisat värde	**69 763 245**	**71 327 418**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	92 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	14 400 000	14 400 000
	Summa	**223 400 000**	**223 400 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	59 069 000	59 069 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**59 069 000**	**59 069 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	599 061	198 211
	Årets investeringar	192 088	400 850
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**791 149**	**599 061**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-119 369	-59 463
	Årets avskrivningar	-79 115	-59 906
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-198 484**	**-119 369**
	Utgående redovisat värde	**592 665**	**479 692**

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Andel i HSB Uppsala	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 685 913	2 701 028
	Övriga fordringar	364 814	421 693
	Summa Övriga fordringar	**3 050 727**	**3 122 721**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	63 720	58 495
	Upplupna ränteintäkter	13 959	9 449
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 909	502 460
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**165 588**	**570 404**

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	HSB Uppsala, bunden placering	1 073 736	1 073 736
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 073 736**	**1 073 736**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,98%	2025-06-03	4 975 000	0
Stadshypotek	1,31%	2029-10-30	11 000 000	0
Stadshypotek	1,11%	2029-09-30	2 000 000	0
Danske Bank	3,08%	2025-09-30	5 625 000	500 000
Stadshypotek	3,15%	2025-05-12	5 184 650	0
			28 784 650	**500 000**

Långfristig del	13 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 784 650
Kortfristig del	15 784 650
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,26%
Finns swap-avtal	Nej

Transaktion 09222115557547921081 Signerat AE, LN, SA, PG, DC, CW, RF, DS, BH, CG

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	90 000	86 400
	Momsskuld	0	-3 801
	Inre fond	48 349	48 349
	Övriga kortfristiga skulder	101 661	105 683
	Summa Övriga skulder	**240 010**	**236 631**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	568 605	527 556
	Upplupna räntekostnader	61 978	81 263
	Övriga upplupna kostnader	491 614	442 669
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 122 198**	**1 051 488**

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Agneta Erikson

Sanna Andersson

Ros-Mari Fältås

Per Gustavsson

Lucyna Neuger

Dan Storåkers

Christopher Wandeby

Daniel Callbo

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Bertil Högberg
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 79 Kungsängstorg i Uppsala, org.nr. 716422-2015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 79 Kungsängstorg i Uppsala för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 79 Kungsängstorg i Uppsala för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Högberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 79 Kungsängstorg i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETA ERIKSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 16:10:30

LUCYNA NEUGER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 19:52:15

SANNA ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 06:57:48

PER GUSTAVSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 12:55:46

DANIEL CALLBO
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 18:27:37

CHRISTOPHER WANDEBY
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 16:51:31

ROS-MARI FÄLTÅS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 09:47:53

DAN STORÅKERS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 09:32:32

BERTIL HÖGBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 15:18:10

CORNELIA GUSTAFSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 08:33:20

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 79 Kungsängstorg i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTIL HÖGBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 15:15:44

CORNELIA GUSTAFSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 08:38:41

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.