



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 180 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 10 845 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 13 %	 <b>Energikostnad</b> 142 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 1 011 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Vingen i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
180 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

Inte tillgänglig

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
10 845 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  
13 %

## 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  
142 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  
1 011 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vingen i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769632-5195 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fallskärmen 8	2017-07-01	2019

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	39
36	garageplatser varav 16 med möjlighet till elladdning	1 070
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 654
<b>Totalt 88 objekt</b>		<b>4 763</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 21 st 3 rok, 4 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Fallskärmen GA:1	G:A		51 / 423	Kvartersgator, Gårdsstråk, Gårdsutrymme.

**Totalt 1 objekt**

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per-Erik Erlandsson	Ordförande	2021-06-24	
Annika Gardhorn	Ledamot	2019-06-12	
Anna Karin Hedlund	Ledamot	2019-06-12	
Per Westerlund	Ledamot	2019-06-12	2024-05-29
Johan Karlsson	Ledamot	2019-06-12	2024-05-29
Pontus Ekevid	Ledamot	2024-05-29	
Kornelija Prialgauskaite	Ledamot	2024-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Erik Erlandsson och Anna-Karin Hedlund.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Karin Hedlund, Pontus Ekevid, Per-Erik Erlandsson och Kornelija Prialgauskaite.

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

Valberedning har varit: Victoria Andersson (sammankallande) samt Anna Westerlund, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Per-Erik Erlandsson med Anna Karin Hedlund som ersättare.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22 i Brf Vallpojken's föreningslokal. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Årets fonderingsbehov uppgår till 220 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-05.

Största delen av underhållsarbetet som genomförts har gått på fastighetens garanti. Något som nu inte längre är möjligt i och med utgångna garantier. Avgasaren i föreningens värmesystem gick under året sönder och en ny har behövt inköpas. Detta kunde dock till stor del täckas av försäkringen.

Under året har föreningen investerat i ett bevattningssystem på bakgården för att ge vår gräsmatta bästa möjlighet att få vara grön och fin. Föreningen passade även på att göra arbete med själva gräsmattan i samband med detta.

Den 17 augusti firade föreningen sitt 5-årsjubileum med kalas för medlemmarna i gemensamhetslokalen.

Det lån som löpte ut under slutet av mars 2024 har bundits om med en löptid på 5 år, till räntan 3,38%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 51 652 424 kr. Under året har föreningen amorterat 564 448 kr.

Föreningen har ett lån som ska villkorsändras 2025-03-30, ränta idag 3,99 %. Styrelsen räknar med en ränta kring 2,5%.

Föreningen har en gästlägenhet som haft 50+ gästnätter under 2024.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	5 stycken laddboxar (10 platser) har monterats i garaget.
2023	3 stycken laddboxar (6 platser) har monterats i garaget.
2023	Brytskydd har monterats på vissa dörrar.
2023	Soprummet har handikappsanpassats.
2024	Installation av bevattningssystem och iordningställande av gräsytor

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

Årtal	Åtgärd
2026	Underhåll av garage och källargolv.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet Nytt från HSB Mälardalarna. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

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

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen löpande genom informationsblad som har innehållit bland annat tips och information om vad som är på gång i föreningen och i närområdet. Föreningen har även digitala anslagstavlor i trapphusen där styrelsen löpande delger medlemmarna information så som ex. brandskydd och besiktningar. Föreningen har en egen hemsida [www.brffvingen.se](http://www.brffvingen.se). Föreningen har även en egen e-postadress: [styrelsen@brffvingen.se](mailto:styrelsen@brffvingen.se)

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	180	203	164	210	248
Skuldsättning, kr/kvm	10 845	10 963	11 082	11 200	11 424
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 136	14 290	14 445	14 599	14 891
Räntekänslighet, %	13	18	20	21	22
Energikostnad, kr/kvm	142	137	166	134	89
Årsavgifter, kr/kvm	1 011	901	811	795	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	89	89	87
Totala intäkter, kr/kvm	873	796	695	687	672
Nettoomsättning, tkr	4 092	3 699	3 311	3 270	3 183
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 441	-1 198	-1 412	-1 151	-970
Soliditet, %	66	66	66	66	66

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 inkl. IMD och bredband per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens totala kassaflöde från verksamheten är positivt med 243 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 180 kr/m<sup>2</sup>.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	109 995 000	0	0	109 995 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	878 500	0	89 325	967 825
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>110 873 500</b>	<b>0</b>	<b>89 325</b>	<b>110 962 825</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-5 201 577	-1 198 307	-89 325	-6 489 208
Årets resultat, kr	-1 198 307	1 198 307	-1 440 741	-1 440 741
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 399 884</b>	<b>0</b>	<b>-1 530 066</b>	<b>-7 929 949</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>104 473 616</b>	<b>0</b>	<b>-1 440 741</b>	<b>103 032 876</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 220 000 kr samt ianspråktagande skett med 130 675 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	-6 399 883
Årets resultat, kr	-1 440 741
Reservation till underhållsfond, kr	-220 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	130 675
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 929 949</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-7 929 949</b>

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	4 092 192	3 665 946
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 146	124 635
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 160 338</b>	<b>3 790 581</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 818 002	-1 639 590
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 941	-63 629
Personalkostnader	Not 6	-113 827	-104 815
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 165 663	-2 165 663
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 289 434</b>	<b>-3 973 696</b>

## Rörelseresultat

**-129 096**      **-183 115**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47 467	39 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 359 112	-1 054 229
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 311 645</b>	<b>-1 015 192</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-1 440 741**      **-1 198 307**

## Resultat före skatt

**-1 440 741**      **-1 198 307**

## Årets resultat

**-1 440 741**      **-1 198 307**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	153 170 331	155 329 783
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	6 210
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>153 170 331</b>	<b>155 335 993</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**153 170 831**      **155 336 493**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		41 205	32 343
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 016 472	1 827 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		195 376	199 747
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>2 253 054</b>	<b>2 059 158</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	17 365	17 365
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>17 365</b>	<b>17 365</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 270 419**      **2 076 523**

### Summa Tillgångar

**155 441 250**      **157 413 016**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	109 995 000	109 995 000
Fond för yttre underhåll	967 825	878 500
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>110 962 825</b>	<b>110 873 500</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 489 208	-5 201 577
Årets resultat	-1 440 741	-1 198 307
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-7 929 949</b>	<b>-6 399 883</b>

### Summa Eget kapital

**103 032 876**      **104 473 617**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 190 982	38 614 318
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>38 190 982</b>	<b>38 614 318</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 461 442	13 602 554
Leverantörsskulder		142 775	148 848
Skatteskulder		105	2 404
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	42 226	9 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	570 844	561 571
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>14 217 392</b>	<b>14 325 082</b>

### Summa Skulder

**52 408 374**      **52 939 400**

### Summa Eget kapital och skulder

**155 441 250**      **157 413 016**

## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat -129 096 -183 115

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 2 165 663 2 165 663

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **2 165 663 2 165 663**

Erhållen ränta 47 467 39 038

Erlagd ränta -1 359 112 -1 054 229

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****724 922 967 356***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 49 086 -194 630

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 33 422 36 405

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **82 508 -158 225****Kassaflöde från den löpande verksamheten****807 430 809 131****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -55 450

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **0 -55 450****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -564 448 -564 448

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-564 448 -564 448****Årets kassaflöde****242 982 189 233****Likvida medel vid årets början** **1 674 595 1 485 362****Likvida medel vid årets slut** **1 917 576 1 674 595**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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

**Resultat och balansräkning**

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medfört att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 866 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 320 448	2 887 500
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	243 549	65 631
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	130 968	130 968
	Hyror lokaler	40 176	41 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	319 680	319 680
	Hyror förbrukningsbaserad	0	208 601
	Hyror övrigt	15 350	0
	Övriga primära intäkter	22 021	27 166
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 092 192</b>	<b>3 681 146</b>
	Hyresbortfall	0	-15 200
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-15 200</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 092 192</b>	<b>3 665 946</b>
		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	36 517	0
	Övriga sekundära intäkter	31 629	124 635
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>68 146</b>	<b>124 635</b>
		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-337 487	-332 220
	Snö och halk-bekämpning	0	-7 035
	Reparationer	-139 178	-128 276
	Planerat underhåll	-130 675	0
	EI	-289 729	-274 627
	Uppvärmning	-284 776	-279 887
	Vatten	-102 763	-95 910
	Sophämtning	-84 189	-80 258
	Fastighetsförsäkring	-70 504	-64 683
	Kabel-TV och bredband	-130 965	-130 965
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-22 270	-22 270
	Förvaltningsavtalskostnader	-225 466	-223 458
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 818 002</b>	<b>-1 639 590</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-34 585	0
	Administrationskostnader	-62 203	-29 717
	Extern revision	-15 525	-11 700
	Konsultkostnader	-46 481	0
	Medlemsavgifter	-20 750	-20 750
	Föreningsverksamhet	-4 561	0
	Övriga förvaltningskostnader	-7 836	-1 461
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-191 941</b>	<b>-63 629</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-71 820	-62 892
	Revisionsarvode	0	-4 300
	Övriga arvoden	-13 305	-10 525
	Sociala avgifter	-26 665	-23 506
	Övriga personalkostnader	-2 037	-3 592
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-113 827</b>	<b>-104 815</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 159 453	-2 159 453
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 210	-6 210
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 165 663</b>	<b>-2 165 663</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	45 308	37 874
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 159	1 164
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>47 467</b>	<b>39 038</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 359 112	-1 053 928
	Övriga räntekostnader	0	-301
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 359 112</b>	<b>-1 054 229</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	146 540 950	146 485 500
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 000 000	19 000 000
	Årets investeringar	0	55 450
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>165 540 950</b>	<b>165 540 950</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 211 167	-8 051 714
	Årets avskrivningar	-2 159 453	-2 159 453
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 370 619</b>	<b>-10 211 167</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 170 331</b>	<b>155 329 783</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 227 000	2 227 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>103 027 000</b>	<b>103 027 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 398 000	55 398 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>55 398 000</b>	<b>55 398 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	31 050	31 050
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 050</b>	<b>31 050</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 840	-18 630
	Årets avskrivningar	-6 210	-6 210
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 050</b>	<b>-24 840</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>6 210</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 900 211	1 657 230
	Övriga fordringar	116 261	169 838
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 016 472</b>	<b>1 827 068</b>

**Not 13 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 2 17 365 17 365

*Summa Kassa och bank* 17 365 17 365**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,38%	2029-03-30	13 038 106	141 112
Stadshypotek AB	3,99%	2025-03-30	13 038 106	141 112
Stadshypotek AB	2,53%	2027-03-30	13 038 106	141 112
Stadshypotek AB	0,93%	2026-03-30	12 538 106	141 112
			<b>51 652 424</b>	<b>564 448</b>

Långfristig del 38 190 982

Nästa års amortering av långfristig skuld 423 336

Lån som ska konverteras inom ett år 13 038 106

Kortfristig del 13 461 442

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 564 448

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 257 792

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,72%

Finns swap-avtal Nej

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

Momsskuld 20 268 0

Källskatt 644 0

Övriga kortfristiga skulder 21 314 9 705

*Summa Övriga skulder* 42 226 9 705**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter 334 455 336 356

Övriga upplupna kostnader 236 389 225 215

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* 570 844 561 571

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vingen i Örebro, org.nr. 769632-5195

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vingen i Örebro 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Vingen i Örebro 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Torpel  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**PER-ERIK ERLANDSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 19:43:43



**ANNA KARIN HEDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 23:24:37



**PONTUS EKEVID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 14:03:28



**KORNELIJA PRIALGAUSKAITE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 12:39:08



**ANNIKA GARDHORN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 15:01:40



**LARS TORPEL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 14:23:50



**ÅSA AXELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 17:54:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**LARS TORPEL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 14:27:19



**ÅSA AXELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 17:57:06



# 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.