



 Sparande 307 kr/kvm	 Investeringsbehov 5 642 kr/kvm	 Skuldsättning 4 101 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 237 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 032 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Säkringen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
307 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
5 642 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
4 101 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

Energikostnad
237 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
1 032 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 Säkringen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2614 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blocket 20	1977-11-07	1978
Blocket 21	1977-11-07	1978
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
3	lokaler (hyresrätt)	114
41	förråd	0
175	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 952
1	p-platser	0
Totalt 220 objekt		11 066

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 84 st 2 rok, 52 st 3 rok, 1 st 4 rok.

OK

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martin Eriksson	Ordförande
Lars-Åke Forsberg	Ledamot
Peter Skoglund	Ledamot
Errol Lundberg	Ledamot
Pirjo Lindqvist	Ledamot
Malin Nordqvist	HSB - Ledamot
Marie Gustafsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Eriksson, Peter Skoglund och Marie Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Åke Forsberg, Malin Nordqvist, Marie Gustafsson och Martin Eriksson.

Revisorer har varit: Diana Krantz vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Urban Eriksson (sammankallande) och Lars Sjölander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs andra beslutet att anta HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-24, varvid planen uppdaterades.

Den 24 februari firande vi att badrumsrenoveringen var helt klart och bjöd på smörgåstårter på en medlemsträff som var välbesökt och uppskattad.

Ny säng och soffa är inköpta till gästlägenheten.

Den vattenskada i gångar och förråd på bottenplan samt i källaren på Medborgargatan 75-79, som uppstod hösten 2023 i samband med badrumsrenoveringen, har nu föreningen erhållit ersättning från entreprenören.

Installation av elbilsladdning och dränering på Medborgargatan är påbörjad hösten 2024.

HA

Fritidsverksamhet och aktiviteter

I slutet av januari deltog flera medlemmar på en revy föreställning i Sundsvall.

Bussresa till Mellanfjärden den 15 juni där 27 st medlemmar deltog.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Nödtelefoner till alla 6st hissar, Tvättstugor översyn, Översyn fasader (sprickbildningar m.m) , Vattenlarm installation i alla lägenheter, Översyn Hissar, OVK.
2021	Asfaltering, lagning av skador, Sandbyte båda lekparkerna samt översyn, Alla 4 st torktumlare utbyta, Översyn av vattenledningar & avloppsstammar, Påbörjat strykning av olja på bottenplansaltaner
2022	Tvättstugor, byte av utslitna maskiner, Inköp av två grovtvättmaskiner, Taköversyn, Byte dräneringspump, Byte Styr- och reglerenhet byte luftbehandling, Byte Styr- och reglerenhet byte tappvarmvatten. Byte Styr- och reglerenhet byte vattenberedare, värme stor fast, Utemiljö (pergola på Korstavägen), Renovering motionsrum
2023	Badrumsrenovering
2024	Installation Elbilsaddning påbörjad, Dränering av baksidan Medborgargatan påbörjad

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

Årtal	Åtgärd
2025	Eventuellt hissbyte- ta in anbud, asfaltsytor lagning
2026	Eventuellt hissbyte, Utredning takfläktar, Cirkulationspump värme byte, Torkskåp byte, Balkongrenovering-målning betongfasad, undersidan balkonger m.m , Eventuellt byte balkongräcken, OVK-besiktning lägenheter
2027	Eventuellt hissbyte, Mangel byte, Målning väggar/tak samt golv i tvättstugor, Cirkulationspump vatten byte, Termostatventiler byte, Takplåt galv/lack profilerad, byte, Takpapp 1-lag, byte
2028	Eventuellt hissbyte, Träpanel, 2 ggr strykning
2029	Eventuellt hissbyte, Betonggolv källaren Medborgargatan 75-79

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 198 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 198.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	307	369	473	360	359
Skuldsättning, kr/kvm	4 101	4 235	1 632	1 719	1 800
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 405	4 550	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	237	214	192	193	185
Årsavgifter, kr/kvm	1 032	984	913	895	873
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 013	978	993	964	948
Nettoomsättning, tkr	11 917	11 501	10 900	10 662	10 451
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 336	2 717	3 279	2 627	2 732
Soliditet, %	36	34	53	50	45

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 315 600	0	0	1 315 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 294 106	0	151 599	5 445 704
S:a bundet eget kapital, kr	6 609 706	0	151 599	6 761 304
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 900 619	2 717 243	-151 599	20 466 264
Årets resultat, kr	2 717 243	-2 717 243	1 336 217	1 336 217
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 617 862	0	1 184 618	21 802 481
S:a eget kapital, kr	27 227 568	0	1 336 217	28 563 785

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 212 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 401 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	20 617 863
Årets resultat, kr	1 336 217
Reservation till underhållsfond, kr	-212 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 401
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 802 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	21 802 481

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	11 916 576	11 500 735
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 916 576	11 500 735
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-5 987 302	-5 457 558
Underhåll enligt plan	Not 4	-60 401	-290 180
Övriga externa kostnader	Not 5	-711 309	-620 357
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-221 098	-181 452
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 216 829	-1 337 894
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 196 938	-7 887 442
RÖRELSERESULTAT		2 719 638	3 613 292
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		239 070	182 484
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 621 771	-1 078 129
Övriga finansiella poster	Not 8	-720	-405
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 383 421	-896 049
ÅRETS RESULTAT		1 336 217	2 717 243

U

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	67 450 920	69 736 931
Inventarier och installationer	Not 10	110 178	119 424
Pågående nyanläggningar	Not 11	406 136	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 967 234	69 856 356
Summa anläggningstillgångar		67 967 234	69 856 356
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		40 000	40 000
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 814	174
Kundfordringar		24 000	0
Avräkningskonto HSB		3 941 624	2 269 790
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	11 409	121 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	889 997	761 909
Summa kortfristiga fordringar		4 873 844	3 152 977
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 15	3 993 539	6 796 365
Summa kassa och bank		3 993 539	6 796 365
Summa omsättningstillgångar		11 907 383	9 989 342
SUMMA TILLGÅNGAR		79 874 618	79 845 697

✍

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 315 600	1 315 600
Fond för yttre underhåll	5 445 704	5 294 106
<i>Summa bundet eget kapital</i>	6 761 304	6 609 706
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	20 466 264	17 900 619
Årets resultat	1 336 217	2 717 243
<i>Summa fritt eget kapital</i>	21 802 481	20 617 863
Summa eget kapital	28 563 785	27 227 569
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 43 813 846	45 738 785
<i>Summa långfristiga skulder</i>	43 813 846	45 738 785
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 432 490	4 087 527
Medlemmarnas inre fond	Not 17 676 083	606 182
Leverantörsskulder	674 395	364 145
Aktuell skatteskuld	Not 18 0	19 580
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 9 421	4 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 704 598	1 796 914
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	7 496 986	6 879 344
Summa skulder	51 310 832	52 618 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	79 874 618	79 845 697

✓

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 719 638	3 613 292
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 216 829	1 337 894
	4 936 466	4 951 187
Erhållen ränta	211 266	182 484
Erlagd ränta	-1 651 957	-884 155
Övriga poster	-720	-405
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 495 056	4 249 112
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 229	-43 384
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	302 865	-757 388
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 776 692	3 448 340
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-327 708	-38 284 334
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-327 708	-38 284 334
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 579 976	31 768 356
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 579 976	31 768 356
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 869 009	-3 067 638
Likvida medel vid årets början	9 066 155	12 133 793
Likvida medel vid årets slut	10 935 163	9 066 155
	1 869 009	-3 067 638

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

v*

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	18 506 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	10 870 380	10 451 580
Årsavgift el	435 245	0
Hysesintäkt lokaler	64 872	63 600
Hysesintäkt garage och bilplatser	476 775	476 100
Hysesintäkt övrigt	73 740	81 600
Konsumtionsavgift el	0	328 213
Avsatt till inre fond	-100 000	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	22 110	25 183
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 333	31 120
Övriga primära intäkter och ersättningar	57 122	43 339
	11 916 576	11 500 735

I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-728 607	-732 639
El	-843 630	-722 400
Uppvärmning	-1 126 952	-1 083 000
Vatten	-822 408	-714 542
Renhållning	-376 684	-232 031
Bevakningskostnader	-57 558	-47 918
TV, bredband, iptelefoni	-343 003	-344 110
Obligatoriska besiktningar	-5 315	-2 673
Serviceavtal	-52 556	-62 396
Hissar serviceavtal & besiktning	-38 114	-9 060
Förvaltningskostnader	-905 178	-828 845
Försäkringar	-382 252	-360 838
Fastighetsskatt	-280 830	-280 830
Övriga driftskostnader	-24 214	-36 275
	-5 987 302	-5 457 558

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-290 180
Underhåll mark och utemiljö	-60 401	0
	-60 401	-290 180

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 000	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-477 901	-479 255
Kostnader överlåtelse och panter	-14 203	-32 815
Föreningsverksamhet	-25 357	-7 005
Kontorsutrustning och -material	-699	-326
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 479	-16 287
Konsulter	-75 306	-2 729
Förbrukningsinventarier	-8 916	-1 463
Medlemsavgifter HSB	-60 500	-60 500
Stämma och styrelse	-1 030	0
Arrende, hyra, leasing	-11 917	-5 977
	-711 309	-620 357

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-157 500	-144 900
Övriga arvoden	-14 000	0
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-45 598	-32 552
	-221 098	-181 452
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 933 177	-1 051 065
Markanläggningar	-274 406	-277 583
Installationer och inventarier	-9 246	-9 246
	-2 216 829	-1 337 894
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Swedbank aviavgifter	-720	-405
	-720	-405

✓

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 808 574	46 194 761
Årets investering byggnader, badrumsrenovering	-78 429	40 613 813
Ingående anskaffningsvärde mark	1 313 470	1 313 470
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 042 278	6 042 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 085 894	94 164 322

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 281 671	-21 230 605
Årets avskrivningar byggnader	-1 933 177	-1 051 065
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 145 720	-1 868 136
Årets avskrivningar markanläggningar	-274 406	-277 583
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 634 973	-24 427 391

Utgående redovisat värde

67 450 920 69 736 931

Redovisade värden byggnader	62 515 298	64 526 903
Redovisade värden mark	1 313 470	1 313 470
Redovisade värden markanläggningar	3 622 152	3 896 558

Fastighetsbeteckning: BLOCKET 20 och BLOCKET 21

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	70 000 000	17 600 000	87 600 000	87 600 000
Lokaler		1 064 000	739 000	1 803 000	1 803 000
		71 064 000	18 339 000	89 403 000	89 403 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	50 282 900	50 282 900
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	50 282 900	50 282 900

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	179 474	179 474
Utgående anskaffningsvärden	179 474	179 474
Ingående avskrivningar	-60 050	-50 804
Årets avskrivningar	-9 246	-9 246
Utgående avskrivningar	-69 296	-60 050
Utgående redovisat värde	110 178	119 424

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	2 329 479
Årets Investering, badrumsrenovering	0	38 284 334
Årets Investering, laddstolpar	406 136	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-40 613 813
Utgående värde pågående nyanläggningar	406 136	0

L

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	-27 451	106 514
Övrig skattefordran	2 332	0
Övriga kortfristiga fordringar	36 528	14 590
	11 409	121 104

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	421 090	382 252
Förutbetalad kabel-TV och bredband	82 762	83 910
Förutbetalad HSB	296 965	280 564
Upplupna ränteintäkter	27 803	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 377	15 183
	889 997	761 909

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	3,20%	2025-03-19	3 000 000	0
			3 000 000	0

Not 15 BANK

SBAB	3 993 539	6 796 365
	3 993 539	6 796 365

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,18%	2025-10-24	3 064 937	200 000
Swedbank	2,72%	2025-04-25	57 577	17 500
Swedbank	2,85%	2027-08-25	2 507 551	200 000
Swedbank	1,22%	2026-08-25	245 000	175 000
Swedbank	3,84%	2028-01-25	1 750 000	20 000
Swedbank	1,45%	2026-12-22	8 312 500	250 000
Swedbank	4,19%	2026-06-17	10 615 000	220 000
Swedbank	3,77%	2028-04-25	10 670 000	220 000
Swedbank	4,27%	2027-09-24	11 023 771	224 976
			48 246 336	1 527 476

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **43 813 846**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 309 976
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 122 514
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 432 490**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 109 904
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 40 608 956
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	606 182	684 393
Avsättning	100 000	0
Uttag	-30 100	-78 211
	676 083	606 182

1x

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

0	19 580
<u>0</u>	<u>19 580</u>

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

9 421	4 996
<u>9 421</u>	<u>4 996</u>

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

327 746 0

Upplupna räntekostnader

180 067 210 253

Upplupen revision

23 000 0

Upplupen HSB

25 784 0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

961 923 938 956

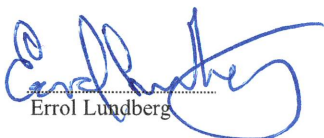
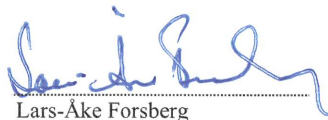
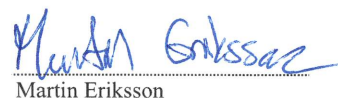
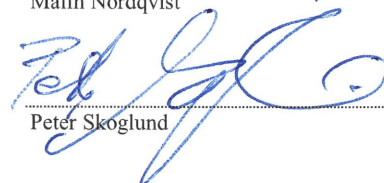
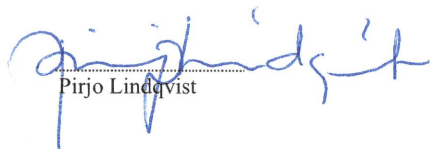
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

186 078	647 705
<u>1 704 598</u>	<u>1 796 914</u>

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Sundsvall den 18/3 2025


Errol Lundberg
Lars-Åke Forsberg
Malin Nordqvist
Marie Gustafsson
Martin Eriksson
Peter Skoglund
Pirjo Lindqvist

Vår revisionsberättelse har angivits den 20/3-2025


Diana Krantz
Revisor vald av föreningsstämman**Caroline Andersen**
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Säkringen i Sundvsall, org.nr. 789200-2614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Säkringen i Sundvsall 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Säkringen i Sundsvall 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

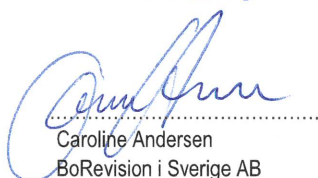
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Sundsvall den 20 / 3 - 2025



Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Diana Krantz
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en 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.