



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Stormen i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stormen i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-1439 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stormen 2	1982-01-01	1982

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
33	förråd	260
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 272
1	lokaler (hyresrätt)	50
106	garageplatser	0
<b>Totalt 275 objekt</b>		<b>12 582</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 36 st 2 rok, 30 st 3 rok, 39 st 4 rok, 24 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Anders Lundgren	Ordförande	2024-05-23
Thomas Hjörning	Ordförande	
Thomas Hjörning	Ledamot	
Mats Johansson	Ledamot	2024-05-23
Inger Ekblom	Ledamot	
Gunnar Bengtsson	Ledamot	
Lars Salomonsson	Ledamot	2024-05-23
Per Modigh	Ledamot	
Per Modigh	Suppleant	2024-05-23
Elsa Strandberg	Ledamot	
Elsa Strandberg	Suppleant	2024-05-23
Camilla Lahger	Ledamot	
Kerstin Gustafsson	Suppleant	
John Jacobsson	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Lahger, Gunnar Bengtsson, Elsa Strandberg och Kerstin Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Lundgren, Gunnar Bengtsson, Thomas Hjörning och Camilla Lahger.

Revisorer har varit: Rolf Persson med Glenn Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bertil Nilsson (sammankallande), Alf Nyberg och Gunn Svensson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-01 av styrelsens husgrupp och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända

underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföra och vad kostnaden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Styrelsen har bedrivit ett systematiskt arbete med ekonomi, byggnadernas underhåll och med social hållbarhet. Inriktningen är att den årliga amorteringen på banklånen ska uppgå till 2 %. På de senaste årens höga ränteläge har föreningen extra amorterat 6 Mkr under 2023 och 2024. Inklusivt amorteringar enligt plan har skulden till banken därmed minskat med ca 7,5 Mkr under samma tid. Föreningen har också byggt en buffert för kommande planerade underhåll placerade dels i räntefonder, marknadsvärde ca 820 tkr vid årsskiftet, dels med 1 Mkr på räntebärande konto hos HSB. Föreningen satsar under 2025 på en ökad tillgänglighet. Ståldörrar i källarplan mellan hissar och garage får en automatik för dörröppning. Det är en investering som föreningen kunnat finansiera inom ramen för beslutade avgifter för 2025.

#### Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Balkongfronter, komplettering av befintliga fronter på inglasade balkongers utsida.
- Dränering har lagts på ömse sidor av gårdshuset för att förhindra läckage av regnvatten till garage i källarplan.
- Inklädnad av slippers bl a i anslutning till terrassers räcken och markyta.
- Takinspektion har genomförts.
- Gårdshusets tak har rensats från mossa och GrönFri har påförts.
- OVK har genomförts stickprovsvis.
- Avgasare och magnetfilter har monterats för att öka energieffektiviteten i värmesystemet.
- Hissen på Kapellgatan 7 har byggts om/renoverats inom ramen för föreningens fullserviceavtal med ALT Hiss.
- Föreningen har bytt samtliga armaturer i garaget och installerat LED belysning.

#### Solcellsanläggningen

Föreningens solcellsanläggning har producerat ca 81 MWh, vilket är den lägsta årsproduktionen sett över produktionsåren 2021 - 2024. Anläggningen har sedan installation 2020 sparat ca 140 ton CO<sub>2</sub>-utsläpp motsvarande 4 183 träd.

#### De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2023: Hissen på Ängsvägen 16 har helrenoverats, sprickor i garagegolvet har åtgärdats, brandvarnare har bytts ut i samtliga 135 lägenheter, förändring och förnyelse av trädgården, gästrum har renoverats och fått nya möbler.
- 2022: Installerat fasadbelysning på föreningens gårdshus.
- 2021: Installation av 16 laddboxar i garaget, renovering av toaletter i källarplan, utbyggnad av ställverket, ombyggnad av takluckor, byte av flexibel slang och utbyte av vissa spiskåpor. Byte av lås och beslag till entrédörrar. Byte till användarvänliga dörrstängare.
- 2020: Installation av solceller, installerat kylanordning i ventilationsanläggningarna, monterat ljudabsorbenter i trapphusen, ommålning i trapphusen, monterat grind mot Lasarettboulevarden, nya stamventiler i källarplan, monterat brandlarm i tvättstugorna, anordnat gemensamt bredband.
- 2019: Totalrenoverat tvättstugorna med nytt digitalt bokningssystem, installerat gemensam el, förnyat lekplatsen, nytt avhärdningsfilter, renovering av oljeavskiljare, punktrenovering av asfalt på gården.

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

- 2025: Byte porttelefoner, nytt taggsystem inkl centralenheter i entréer, installation av dörrautomatik på ståldörrar i källarplan, nytt system för kameraövervakning av garaget, renovering badrum övernattningslägenhet, smärre målningsarbeten.
- 2026: Inga större åtgärder planeras.
- 2027: OVK i alla lägenheter och lokaler.
- 2028: Stamspolning med filmning, byte termostatventiler, styr- och reglersystem med lägenhetsgivare.
- 2029: Inga större åtgärder planeras.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 186.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	223	201	239	257	204
Skuldsättning, kr/kvm	3 145	3 304	3 679	3 725	3 766
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 158	3 384	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	150	153	126	114	112
Årsavgifter, kr/kvm	694	671	613	601	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	742	724	664	654	633
Nettoomsättning, tkr	9 048	8 658	8 212	8 012	7 930
Resultat efter finansiella poster, tkr	852	965	1 066	1 147	-102
Soliditet, %	29	26	23	22	20

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 910 500	0	0	4 910 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 501 332	0	-23 730	3 477 602
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 411 832</b>	<b>0</b>	<b>-23 730</b>	<b>8 388 102</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 631 283	965 057	23 730	7 620 070
Årets resultat, kr	965 057	-965 057	851 715	851 715
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 596 340</b>	<b>0</b>	<b>875 445</b>	<b>8 471 785</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 008 172</b>	<b>0</b>	<b>851 715</b>	<b>16 859 887</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 435 000 kr samt ianspråktagande skett med 458 730 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	7 596 340
Årets resultat, kr	851 715
Reservation till underhållsfond, kr	-435 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	458 730
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 471 785</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>8 471 785</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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 048 097	8 658 485
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 710	447 038
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>9 145 807</b>	<b>9 105 523</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 354 636	-5 133 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 741	-230 749
Personalkostnader	Not 6	-420 169	-463 080
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 431 475	-1 394 929
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 422 022</b>	<b>-7 222 696</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 723 786</b>	<b>1 882 827</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 758	21 615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-894 829	-939 385
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-872 071</b>	<b>-917 770</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>851 715</b>	<b>965 057</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>851 715</b>	<b>965 057</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>851 715</b>	<b>965 057</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	55 032 351	56 388 826
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>55 032 351</b>	<b>56 388 826</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**55 032 851**      **56 389 326**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 715	1 622
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 689	43 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	124 398	120 645
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>138 802</b>	<b>165 406</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 750 000	1 250 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 750 000</b>	<b>1 250 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 901 124	2 915 390
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 901 124</b>	<b>2 915 390</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 789 926**      **4 330 796**

### Summa Tillgångar

**58 822 777**      **60 720 122**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 910 500	4 910 500
Fond för yttre underhåll	3 477 602	3 501 332
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>8 388 102</b>	<b>8 411 832</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 620 070	6 631 283
Årets resultat	851 715	965 057
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>8 471 784</b>	<b>7 596 340</b>

### Summa Eget kapital

**16 859 887** **16 008 172**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	30 490 128	31 046 768
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>30 490 128</b>	<b>31 046 768</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 259 125	10 487 645
Leverantörsskulder		439 567	402 400
Skatteskulder	Not 16	28 153	24 745
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 492 342	1 520 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 253 575	1 229 487
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>11 472 762</b>	<b>13 665 182</b>

### Summa Skulder

**41 962 890** **44 711 950**

### Summa Eget kapital och skulder

**58 822 777** **60 720 122**

## KASSAFLÖDESANALYS

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

Rörelseresultat 1 723 786 1 882 827

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 1 431 475 1 394 929

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***1 431 475 1 394 929**

Erhållen ränta 18 550 31 192

Erlagd ränta -931 377 -898 683

Övriga poster 0 -55 158

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****2 242 434 2 355 107***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -3 894 437 407

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 72 648 -137 603

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***68 755 299 804****Kassaflöde från den löpande verksamheten****2 311 189 2 654 911****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -75 000 -1 046 134

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -75 000 -1 046 134****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 785 160 -4 722 866

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 785 160 -4 722 866****Årets kassaflöde****-548 971 -3 114 089****Likvida medel vid årets början 4 201 009 7 315 099****Likvida medel vid årets slut 3 652 038 4 201 009**

**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.

**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.

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 39 214 tkr

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	7 984 236	7 677 480
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	531 762	0
	Hyror lokaler	65 868	93 036
	Hyror garage och parkeringsplatser	672 292	606 382
	Hyror förbrukningsbaserad	28 271	554 385
	Hyror övrigt	76 800	46 250
	Övriga primära intäkter	24 125	19 030
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>9 383 354</b>	<b>8 996 563</b>
	Hysesbortfall	-35 654	-38 475
	Avsatt till inre fond	-299 603	-299 603
	<i>Summa</i>	<b>-335 257</b>	<b>-338 078</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>9 048 097</b>	<b>8 658 485</b>

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband och kabel-TV. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	97 710	447 038
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>97 710</b>	<b>447 038</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-778 445	-724 020
	Snö och halk-bekämpning	-14 113	-9 763
	Reparationer	-969 935	-726 702
	Planerat underhåll	-458 730	-509 682
	El	-666 914	-871 761
	Uppvärmning	-752 808	-662 514
	Vatten	-461 622	-393 193
	Sophämtning	-170 023	-184 115
	Fastighetsförsäkring	-165 269	-132 658
	Kabel-TV och bredband	-252 588	-247 725
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-257 870	-252 335
	Förvaltningsavtalskostnader	-317 242	-318 042
	Övriga driftkostnader	-89 078	-101 429
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 354 636</b>	<b>-5 133 939</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	-13 519	-39 207
	Administrationskostnader	-78 739	-93 838
	Extern revision	-21 025	-15 375
	Konsultkostnader	-386	0
	Medlemsavgifter	-41 500	-41 500
	Föreningsverksamhet	-23 074	-22 565
	Övriga förvaltningskostnader	-37 498	-18 264
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-215 741</b>	<b>-230 749</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-250 391	-259 860
	Revisionsarvode	-3 715	-3 550
	Övriga arvoden	-116 332	-134 499
	Löner och övriga ersättningar	-722	-1 275
	Sociala avgifter	-40 140	-51 471
	Övriga personalkostnader	-8 869	-12 425
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-420 169</b>	<b>-463 080</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	-1 431 475	-1 394 929
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 431 475</b>	<b>-1 394 929</b>

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 324 902	74 198 972
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 046 994	3 046 994
	Årets investeringar	75 000	1 125 931
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>78 446 896</b>	<b>78 371 897</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 983 070	-20 643 299
	Årets avskrivningar	-1 431 475	-1 394 929
	Återförda avskrivningar	0	55 158
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-23 414 546</b>	<b>-21 983 070</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>55 032 351</b>	<b>56 388 827</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	120 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 270 000	3 270 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	512 000	512 000
	<i>Summa</i>	<b>169 782 000</b>	<b>169 782 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 424 000	58 424 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>58 424 000</b>	<b>58 424 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	79 797
	Årets investeringar	0	1 046 134
	Omklassificering till byggnad	0	-1 125 931
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Pågående nyanläggning som omklassificerats 2023 avser garagegolv.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	914	35 619
	Övriga fordringar	7 775	7 520
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>8 689</b>	<b>43 139</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	33 890
	Upplupna ränteintäkter	8 000	3 792
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 398	82 963
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>124 398</b>	<b>120 645</b>
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	500 000
	Övriga kortfristiga placeringar	750 000	750 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 750 000</b>	<b>1 250 000</b>
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	8 966	14 312
	Bankkonto 1	1 826 369	2 850 016
	Bankkonto 2	32 976	18 249
	Bankkonto 3	32 813	32 813
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 901 124</b>	<b>2 915 390</b>

Not 15		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>	
Swedbank Hypotek AB	3,36%	2032-05-25	3 847 500	90 000	
Swedbank Hypotek AB	1,28%	2031-01-24	8 611 250	45 000	
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2031-09-25	1 118 000	104 000	
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2031-09-25	8 111 250	45 000	
Swedbank Hypotek AB	1,21%	2030-10-25	9 358 753	272 625	
Swedbank Hypotek AB	3,63%	2025-01-28	7 702 500	250 000	
			<b>38 749 253</b>	<b>806 625</b>	
Långfristig del			30 490 128		
Nästa års amortering av långfristig skuld			556 625		
Lån som ska konverteras inom ett år			7 702 500		
Kortfristig del			8 259 125		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			806 625		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 226 500		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			28 263 628		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,98%		
Finns swap-avtal			Nej		
Not 16		Skatteskulder		2024-12-31	2023-12-31
<i>Skatteskulder</i>					
Skatteskulder			28 153	24 745	
<i>Summa Skatteskulder</i>			<b>28 153</b>	<b>24 745</b>	
Not 17		Övriga kortfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Momsskuld			1 917	4 293	
Källskatt			3 618	4 433	
Inre fond			1 479 783	1 508 867	
Övriga kortfristiga skulder			7 023	3 311	
<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>1 492 342</b>	<b>1 520 905</b>	
Not 18		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			815 243	769 292	
Upplupna räntekostnader			109 325	145 873	
Övriga upplupna kostnader			329 007	314 322	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>1 253 575</b>	<b>1 229 487</b>	

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 Stormen i Kristianstad, org.nr. 716406-1439

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## 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 Stormen i Kristianstad för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Persson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Stormen i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS HJÖRRING**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 15:03:19



**CAMILLA LAHGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 09:47:09



**INGER EKBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 11:50:07



**GUNNAR BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:28:04



**ELSA STRANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 09:51:57



**PER MODIGH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 07:19:52



**ROLF PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 13:19:05



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:14:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Stormen i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROLF PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 13:54:25



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:12:47



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.