



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 122 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 758 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 251 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 686 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Ymer i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
122 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

Ej tillgängligt

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 758 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
3 %

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
251 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
686 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 Ymer i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1205 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Fagersta kommun med adresserna Ringvägen 10 och 12. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Diskus 1	1965-01-01	1965
Spjutet 1	1965-01-01	1965

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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)	171
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 229
51	p-platser	0
Totalt 136 objekt		6 400

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok, 16 st 3 rok, 25 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Fagersta Släggan GA:1	G:A	717902-0800	22,2%	Fjärrvärmeledningar med tillhörande anordningar. Utrustning för debiteringsmätning. Släggan 3 med tillhörande byggnad för panncentral, Samlingslokal mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Olov Bylund	Ordförande
Jan-Erik Sandberg	Ledamot
Gun-Britt Sirén	HSB-Ledamot
Mikael Larsson	Ledamot
Mikael Ravila	Ledamot
Erika Widen	Suppleant
Anna Smed	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Olov Bylund, Mikael Ravila, Erika Widen och Anna Smed.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Olov Bylund, Jan-Erik Sandberg, Mikael Larsson och Mikael Ravila.

Revisorer har varit: Monica Drake med Sisko Pesola som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Jan-Olov Bylund som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Anders Tulkiewicz

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Jan-Olov Bylund med Jan-Erik Sandberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04 på Ringväggsgården. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-03 på Ringväggsgården med anledning av övergång från fjärrvärme till bergvärme i brf Ymer. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

På årsavgiften tillkommer individuell mätning av el.

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

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god. Det är ett lån som ska sättas om under 2025. Avvseende höjning av årsavgiften så kan den komma att höjas de närmsta åren beroende på föreningens kostnader.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 309 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Fjärrvärme
1995	Ombyggnad badrum
2001	Fönsterbyte
2006	Balkonger
2007	Enhetsmätning el
2015	Asfaltsarbeten
2017	Värmeväxlare
2018	ELS Webbokning
2019	Trådlösa rumsgivare, montering passagesystem, uppgradering mätare enhetsmätning el
2020	Kompletterande passersystem
2020-2021	Grävt inkommande vatten
2021	Renovering bastu och gym
2022	Installerat 2 st laddstationer för elbil, värmepump och styrutrustning Ringvägsgården
2023	Nya entrédörrar, upprustning av hissar

Under året har sedvanliga underhållsåtgärder utförts, som hissar, VVS och el-stolpar. Även Obligatorisk ventilationskontroll har utförts.

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

Planerar installation av bergvärme inom ett par år. Ev även nya parkeringsplatser.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 11 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

Under året har medlemmarna fått information om höjning av avgifter från 2025-01-01 och även information ang sänkning av elpriset.

Föreningen har under året gemensamt genomfört en städdag med korvgrillning.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen. Föreningen har en gemensam epostadress: hsb.ymer@hotmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	122	203	135	149	142
Skuldsättning, kr/kvm	1 758	1 777	1 798	1 557	1 570
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 807	1 826	1 847	1 599	1 613
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	251	212	268	213	210
Årsavgifter, kr/kvm	686	681	637	622	621
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	99	99	101
Totala intäkter, kr/kvm	684	689	628	611	600
Nettoomsättning, tkr	4 348	4 298	4 013	3 912	3 837
Resultat efter finansiella poster, tkr	213	640	218	436	469
Soliditet, %	29	28	25	27	25

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. I årsavgiften räknas även mätning av individuell mätning med.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	554 730	0	0	554 730
Underhållsfond, kr	2 467 828	0	255 164	2 722 992
S:a bundet eget kapital, kr	3 022 558	0	255 164	3 277 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 245 364	640 002	-255 164	1 630 203
Årets resultat, kr	640 002	-640 002	212 678	212 678
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 885 366	0	-42 486	1 842 881
S:a eget kapital, kr	4 907 924	0	212 678	5 120 603

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 309 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 836 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	1 885 367
Årets resultat, kr	212 678
Reservation till underhållsfond, kr	-309 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 836
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 842 881

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 842 881

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	4 348 486	4 298 201
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 354	109 665
Summa Rörelseintäkter		4 374 840	4 407 866

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 203 213	-2 822 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 980	-146 328
Personalkostnader	Not 6	-143 719	-126 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-515 175	-480 289
Summa Rörelsekostnader		-4 024 086	-3 576 004

Rörelseresultat

350 754 **831 862**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	141 756	97 157
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-279 832	-289 017
Summa Finansiella poster		-138 076	-191 860

Resultat efter finansiella poster

212 678 **640 002**

Resultat före skatt

212 678 **640 002**

Årets resultat

212 678 **640 002**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	12 011 307	12 504 093
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	67 167	89 556
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 078 474	12 593 648

Finansiella anläggningstillgångar

Bostadsrätter i egen brf	Not 12	50 000	120 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		50 000	120 000

Summa Anläggningstillgångar

12 128 474 **12 713 648**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 445	-6 244
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 326 442	4 392 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	229 888	259 244
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 564 775	4 645 502

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	0

Summa Omsättningstillgångar

5 564 775 **4 645 502**

Summa Tillgångar

17 693 249 **17 359 150**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	554 730	554 730
Fond för yttre underhåll	2 722 992	2 467 828
Summa Bundet eget kapital	3 277 722	3 022 558

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 630 203	1 245 364
Årets resultat	212 678	640 002
Summa Fritt eget kapital	1 842 881	1 885 367

Summa Eget kapital

5 120 603 **4 907 925**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 210 619	11 252 819
Summa Långfristiga skulder		10 210 619	11 252 819

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 042 200	120 332
Leverantörsskulder		102 299	80 889
Skatteskulder		2 107	10 698
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	633 264	579 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	582 157	406 560
Summa Kortfristiga skulder		2 362 027	1 198 406

Summa Skulder

12 572 646 **12 451 225**

Summa Eget kapital och skulder

17 693 249 **17 359 150**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	350 754	831 862
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	515 175	480 289
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	515 175	480 289
Erhållen ränta	72 406	97 157
Erlagd ränta	-280 100	-294 626

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	100 116	281 466
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	242 021	-157 705
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	342 137	123 761

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 000 371 **1 238 443**

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 282 131
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	70 000	-120 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	70 000	-1 402 131

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 332	-131 407
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 332	-131 407

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	950 039	-295 095
Likvida medel vid årets början	4 370 036	4 665 131
Likvida medel vid årets slut	5 320 075	4 370 036

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 medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan 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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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	7 797 496 kr
Förändring jämfört med föregående år	-4 983 kr

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	4 006 893	3 929 851
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	265 313	312 965
	Hyror lokaler	50 100	50 100
	Hyror garage och parkeringsplatser	112 800	112 800
	Hyror förbrukningsbaserad	25 495	0
	Övriga primära intäkter	23 237	29 997
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 483 838	4 435 713
	Hysesbortfall	-46 200	-48 360
	Avsatt till inre fond	-89 152	-89 152
	<i>Summa</i>	-135 352	-137 512
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 348 486	4 298 201

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	9 364	0
	Övriga sekundära intäkter	16 990	109 665
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	26 354	109 665

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-632 461	-547 488
	Snö och halk-bekämpning	-119 752	-10 988
	Reparationer	-153 215	-183 022
	Planerat underhåll	-53 837	-179 429
	Försäkringskostnader	-84 374	-5 660
	EI	-365 423	-428 072
	Uppvärmning	-1 044 872	-759 038
	Vatten	-193 858	-172 229
	Sophämtning	-137 200	-124 764
	Fastighetsförsäkring	-68 942	-68 185
	Kabel-TV och bredband	-122 463	-116 216
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-67 242	-67 242
	Förvaltningsavtalskostnader	-139 792	-142 134
	Övriga driftkostnader	-19 782	-17 925
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 203 213	-2 822 394

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	-8 162	-17 306
	Administrationskostnader	-79 238	-53 994
	Extern revision	-14 625	-13 850
	Medlemsavgifter	-28 500	-28 500
	Föreningsverksamhet	-22 737	-7 102
	Övriga förvaltningskostnader	-8 717	-25 577
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-161 980	-146 328
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 715	-66 747
	Övriga arvoden	-42 984	-37 000
	Sociala avgifter	-23 020	-19 532
	Övriga personalkostnader	0	-3 714
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-143 719	-126 993
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	-480 629	-445 744
	Avskrivning på markanläggning	-12 157	-12 157
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 388	-22 388
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-515 175	-480 289
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	72 263	96 679
	Ränteintäkter HSB bunden placering	69 350	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	143	478
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	141 756	97 157
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	-279 787	-289 017
	Övriga räntekostnader	-45	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-279 832	-289 017

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 082 678	22 313 947
	Ingående anskaffningsvärde mark	192 712	192 712
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	121 569	121 569
	Årets investeringar	0	1 768 731
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	24 396 959	24 396 959
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 892 867	-11 434 966
	Årets avskrivningar	-492 786	-457 901
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-12 385 653	-11 892 867
	Utgående redovisat värde	12 011 307	12 504 093
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	135 000	135 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 654 000	4 654 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	93 000	93 000
	Summa	21 882 000	21 882 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 054 600	14 054 600
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	14 054 600	14 054 600
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	223 884	223 884
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	223 884	223 884
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-134 328	-111 940
	Årets avskrivningar	-22 388	-22 388
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-156 717	-134 328
	Utgående redovisat värde	67 167	89 556
Not 12	Bostadsrätter i egen brf	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bostadsrätter i egen brf</i>		
	Ingående värde bostadsrätter i egen brf	120 000	0
	Årets anskaffning	50 000	120 000
	Årets försäljning	-120 000	0
	Summa Bostadsrätter i egen brf	50 000	120 000

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	3 320 075	4 370 036
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	6 367	22 466
-------------------	-------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 326 442	4 392 502
--------------------------------	------------------	------------------

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Upplupna ränteintäkter	69 350	0
------------------------	--------	---

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 538	259 244
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	229 888	259 244
---	----------------	----------------

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
--	--	--	--

Placeringar HSB	2 000 000	0
-----------------	-----------	---

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	0
--	------------------	----------

Not 16	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	1,48%	2026-03-30	3 676 400	0
Stadshypotek AB	1,74%	2025-01-30	921 868	0
Stadshypotek AB	1,97%	2027-01-30	1 971 979	18 332
Stadshypotek AB	3,93%	2028-01-30	1 318 175	44 300
Stadshypotek AB	3,93%	2028-01-30	439 027	10 908
Stadshypotek AB	3,93%	2028-01-30	514 846	12 792
Stadshypotek AB	3,98%	2027-12-01	1 554 000	34 000
Stadshypotek AB	1,97%	2027-01-30	856 524	0
			11 252 819	120 332

Långfristig del	10 210 619
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	120 332
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	921 868
-------------------------------------	---------

Kortfristig del	1 042 200
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	120 332
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	481 328
--	---------

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

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,46%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt och arbetsgivaravgifter	3 719	2 775
	Inre fond	616 852	553 908
	Övriga kortfristiga skulder	12 693	23 244
	<i>Summa Övriga skulder</i>	633 264	579 927

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	384 356	358 467
	Upplupna räntekostnader	16 887	17 155
	Övriga upplupna kostnader	180 914	30 938
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	582 157	406 560

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

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 Ymer i Fagersta, org.nr. 779000-1205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ymer i Fagersta 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 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 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.

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 Ymer i Fagersta 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 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.

Fagersta

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Drake
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JAN-OLOV BYLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:15:50



JAN-ERIK SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:54:38



MIKAEL LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:56:38



MIKAEL RAVILA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:59:08



GUN-BRITT SIRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:59:38



MONICA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:04:31



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:20:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MONICA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:08:46



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:20:47



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.

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.