



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769621-8283 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Umeå kommun:

| Fastighet     | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|----------------------|
| Skärvstenen 5 | 2019-01-01    | 2019                 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 94                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 305                    |
| 1                 | Gemensamhetslokal                     | 33                       |
| 56                | Garage                                | 1 290                    |
| Totalt 151 objekt |                                       | 6 628                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 53 st 2 rok, 40 st 3 rok.

Mariehöjd 4 har del i GA:4 för garaget som de delar med Mariehöjd 5,6,7,8 och 9. Mariehöjd 4 har 26% andel av GA:4 viket mostvarar 56 platser i garaget. De har även del i GA:2 för återvinning av sopor där samma föreningar samt även Mariehöjd 1 ingår. I den gemensamhetsanläggningen har Mariehöjd 4 under räkenskapsåret 16% andel. Det finns även en gemensamhetsanläggning för marken mellan garaget och Mariehöjd 4 och 5:s hus som heter GA:5. Den gemensamhetsanläggningen ansvarar för vägar och kommunikation, grönytor, belysning samt vattenledningar som går mellan husen. GA:5 delas med Mariehöjd 5 där Mariehöjd 4 har 57%.



## Styrelsens sammansättning

| Namn            | Roll       | Fr.o.m.    |
|-----------------|------------|------------|
| Johan Börjesson | Ordförande | 2023-07-03 |
| Mattias Månsson | Ledamot    | 2020-05-01 |
| Lars Hellbom    | Ledamot    | 2023-07-03 |
| Elsa Thunberg   | Ledamot    | 2024-07-31 |
| Kajsa Rundblad  | Suppleant  | 2024-09-06 |
| Jonny Thomassen | Ledamot    | 2025-02-03 |

Samtliga ledamöter är valda på ett år.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonny Thomassen, Lars Hellbom, Elsa Thunberg och Johan Börjesson.

Revisorer har varit: Folke Westerlund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Moa Johansson och Malin Hörnberg, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen löpande.

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 2024-09-02.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 147.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 271    | 187    | 180    | 244    | 28     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 8 359  | 10 547 | 10 716 | 10 885 | 11 053 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 10 443 | 10 613 | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 13     | 15     | 0      | 0      | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 182    | 192    | 0      | 0      | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 817    | 697    | 664    | 664    | 4      |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 79     | 86     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 830    | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 810  | 4 618  | 4 370  | 4 444  | 4 414  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -954   | -1 766 | -1 785 | -1 445 | -1 266 |
| Soliditet, %                           | 75     | 75     | 75     | 75     | 74     |

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.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen är relativt nybyggd och har höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 019 157 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 271kr/m2. Därför har föreningen medel för att möta framtida ekonomiska åtaganden som amorteringar, räntor osv. Styrelsen har också beslutat om att höja avgifterna med 5,5% from 2025-01-01 för att fortsätta bygga upp en buffert.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 152 254 000                | 0                                                                      | 0                         | 152 254 000                |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 23 581 000                 | 0                                                                      | 0                         | 23 581 000                 |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 320 489                  | 0                                                                      | 98 000                    | 1 418 489                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>177 155 489</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>98 000</b>             | <b>177 253 489</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -6 457 397                 | -1 765 627                                                             | -98 000                   | -8 321 024                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 765 627                 | 1 765 627                                                              | -953 983                  | -953 983                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-8 223 024</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 051 983</b>         | <b>-9 275 007</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>168 932 465</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-953 983</b>           | <b>167 978 482</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 98 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -8 223 024        |
| Årets resultat, kr                                  | -953 983          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -98 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-9 275 007</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>-9 275 007</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31    | 2023-01-01<br>2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>Rörelseintäkter</strong>                                            |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 809 996                   | 4 547 619                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 688 427                     | 159 323                     |
| <strong>Summa Rörelseintäkter</strong>                                      |       | <strong>5 498 423</strong>  | <strong>4 706 942</strong>  |
| <strong>Rörelsekostnader</strong>                                           |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 900 549                  | -2 867 464                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -99 298                     | -87 249                     |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -78 714                     | -135 604                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -2 747 014                  | -2 747 014                  |
| <strong>Summa Rörelsekostnader</strong>                                     |       | <strong>-5 825 574</strong> | <strong>-5 837 331</strong> |
| <strong>Rörelseresultat</strong>                                            |       | <strong>-327 152</strong>   | <strong>-1 130 389</strong> |
| <strong>Finansiella poster</strong>                                         |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 39                          | 1 788                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -626 870                    | -637 026                    |
| <strong>Summa Finansiella poster</strong>                                   |       | <strong>-626 831</strong>   | <strong>-635 238</strong>   |
| <strong>Resultat efter finansiella poster</strong>                          |       | <strong>-953 983</strong>   | <strong>-1 765 627</strong> |
| <strong>Resultat före skatt</strong>                                        |       | <strong>-953 983</strong>   | <strong>-1 765 627</strong> |
| <strong>Årets resultat</strong>                                             |       | <strong>-953 983</strong>   | <strong>-1 765 627</strong> |



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                         |       |             |             |
|-----------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| Materiella anläggningstillgångar        |       |             |             |
| Byggnader och mark                      | Not 7 | 221 990 175 | 224 737 188 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar  |       | 221 990 175 | 224 737 188 |
| Finansiella anläggningstillgångar       |       |             |             |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  |       | 500         | 500         |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |       | 500         | 500         |
| Summa Anläggningstillgångar             |       | 221 990 675 | 224 737 688 |

Omsättningstillgångar

|                                              |       |             |             |
|----------------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| Kortfristiga fordringar                      |       |             |             |
| Kundfordringar                               |       | 38 734      | 143 870     |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 8 | 2 449 656   | 1 480 448   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 127 409     | 72 454      |
| Summa Kortfristiga fordringar                |       | 2 615 799   | 1 696 773   |
| Summa Omsättningstillgångar                  |       | 2 615 799   | 1 696 773   |
| Summa Tillgångar                             |       | 224 606 474 | 226 434 461 |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Medlemsinsatser           | 175 835 000 | 175 835 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 1 418 489   | 1 320 489   |
| Summa Bundet eget kapital | 177 253 489 | 177 155 489 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -8 321 024 | -6 457 397 |
| Årets resultat         | -953 983   | -1 765 627 |
| Summa Ansamlad förlust | -9 275 007 | -8 223 024 |

|                    |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital | 167 978 482 | 168 932 465 |
|--------------------|-------------|-------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 36 334 000 | 36 934 000 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 36 334 000 | 36 934 000 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 19 068 000 | 19 368 000 |
| Leverantörsskulder                              |        | 281 738    | 334 119    |
| Skatteskulder                                   |        | 98 960     | 98 960     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 11 | 186 480    | 138 807    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 12 | 658 813    | 628 110    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 20 293 991 | 20 567 996 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 56 627 991 | 57 501 996 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 224 606 474 | 226 434 461 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | -327 152         | -1 130 389       |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 2 747 014        | 2 747 014        |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>2 747 014</b> | <b>2 747 014</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 39               | 1 788            |
| Erlagd ränta                                                                        | -626 870         | -637 026         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 793 031</b> | <b>981 386</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 100 131          | 88 620           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 25 995           | 101 526          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>126 126</b>   | <b>190 146</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 919 157</b> | <b>1 171 532</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -900 000         | -900 000         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-900 000</b>  | <b>-900 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>1 019 157</b> | <b>271 532</b>   |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>1 426 696</b> | <b>1 155 164</b> |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>2 445 854</b> | <b>1 426 696</b> |



**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.

**Byte av redovisningssystem**

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 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 | 0 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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*    | 3 884 076                | 3 699 384                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 208 454                  | 243 497                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 239 136                  | 239 136                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 424 593                  | 315 840                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 0                        | 0                        |
|       | Hyror informationsöverföring                | 0                        | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                     | 53 737                   | 49 762                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>4 809 996</b>         | <b>4 547 619</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>4 809 996</b>         | <b>4 547 619</b>         |

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter samt kabeltv.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                      | 0                        | 17 817                   |
|       | Vidarefakturering garage och sopor 2020-2024 | 688 427                  | 141 506                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>          | <b>688 427</b>           | <b>159 323</b>           |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -554 516                 | -448 109                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -228 468                 | -301 836                 |
|       | Reparationer                                    | -144 869                 | -41 722                  |
|       | Planerat underhåll                              | 0                        | -17 956                  |
|       | El                                              | -490 071                 | -411 044                 |
|       | Uppvärmning                                     | -421 699                 | -378 981                 |
|       | Vatten                                          | -292 636                 | -234 487                 |
|       | Sophämtning                                     | -174 029                 | -273 851                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -32 833                  | -43 420                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -241 110                 | -297 230                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -49 480                  | -49 480                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -259 900                 | -356 943                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -10 939                  | -12 404                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 900 549</b>        | <b>-2 867 463</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>              |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp        | -2 748                   | 0                        |
|       | Administrationskostnader                     | -25 760                  | -16 085                  |
|       | Extern revision                              | -17 125                  | -11 183                  |
|       | Konsultkostnader                             | 0                        | 0                        |
|       | Medlemsavgifter                              | -32 200                  | -32 200                  |
|       | Föreningsverksamhet                          | -962                     | -1 921                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                 | -20 502                  | -25 860                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>        | <b>-99 298</b>           | <b>-87 249</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                     |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                              | -1 000                   | 2 900                    |
|       | Övriga arvoden                               | -60 500                  | -104 400                 |
|       | Sociala avgifter                             | -17 214                  | -34 104                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>               | <b>-78 714</b>           | <b>-135 604</b>          |
| Not 7 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>       |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 185 412 000              | 185 412 000              |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 51 000 000               | 51 000 000               |
|       | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>236 412 000</b>       | <b>236 412 000</b>       |
|       | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>            |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                       | -11 674 812              | -8 927 798               |
|       | Årets avskrivningar                          | -2 747 014               | -2 747 014               |
|       | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>      | <b>-14 421 825</b>       | <b>-11 674 812</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>221 990 175</b>       | <b>224 737 188</b>       |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 110 000 000              | 110 000 000              |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 2 317 000                | 2 317 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 22 400 000               | 22 400 000               |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 2 631 000                | 2 631 000                |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>137 348 000</b>       | <b>137 348 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                         | 64 605 000               | 64 605 000               |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>64 605 000</b>        | <b>64 605 000</b>        |

|       |                                |            |            |
|-------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

2 445 854

1 426 696

Skattekonto

3 802

53 752

*Summa Övriga fordringar***2 449 656****1 480 448**

|       |                                              |            |            |
|-------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring

16 422

12 177

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

110 987

60 277

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***127 409****72 454**

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 10 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års  
amortering*

Stadshypotek

1,22%

2026-12-30

18 466 000

300 000

Stadshypotek

2,92%

2026-12-30

18 468 000

300 000

Stadshypotek

1,14%

2025-12-30

18 468 000

300 000

**55 402 000****900 000**

Långfristig del

36 334 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

600 000

Lån som ska konverteras inom ett år

18 468 000

Kortfristig del

19 068 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

900 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 600 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,76%

Finns swap-avtal

Nej

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 11 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

Momsskuld

171 056

84 592

Källskatt

3 685

49 320

Övriga kortfristiga skulder

11 739

4 895

*Summa Övriga skulder***186 480****138 807**

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 12 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

369 487

368 381

Övriga upplupna kostnader

289 326

259 729

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***658 813****628 110**

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 Mariehöjd 4 i Umeå, org.nr. 769621-8283

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå 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. Risker 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 Mariehöjd 4 i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Folke Westerlund  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN BÖRJESSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:08:51



**ELSA THUNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:39:33



**LARS HELLBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 19:57:44



**MATTIAS MÅNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:06:33



**JONNY THOMASSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:35:07



**FOLKE WESTERLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:34:14



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:52:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FOLKE WESTERLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:35:08



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:54:58



HSB – där möjligheterna bor

# 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 föreningsstämmans 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.