



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad med säte i Kristianstad org.nr. 738200-6323 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Kristianstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Fastighetschefen 1	Kristianstads Kommun	10 år	2030-10-01	1971
Fastighetschefen 2	Kristianstads Kommun	10 år	2030-10-01	1971

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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
311	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 696
2	lokaler (hyresrätt)	12
57	garageplatser	0
311	p-platser	0
Totalt 681 objekt		21 708

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 115 st 2 rok, 148 st 3 rok, 20 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Amir Cejvan	Ledamot
Johmna Zigovic	Ordförande
Allan Jakobsson	Ledamot
Sirpa Hjelm	Ledamot
Dzemaal Mesanovic	Ledamot
Martin Ugglå	Ledamot
Mattias Lindén	Ledamot
Per-Håkan Dahlqvist	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Allan Jakobsson, Johmna Zigovic, Per-Håkan Dahlqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Allan Jakobsson, Sirpa Hjelm, Amir Cejvan och Johmna Zigovic.

Revisorer har varit: vakant, Magnus Wiklund revisorsuppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars-Gunnar Olofsson, Mia Lindstrand och Görel Nilsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-05. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman gällde beslut om att anta nya stadgar.

Stämman beslutade att godta dessa stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-18.

Under året har ett Nytt lån om 7 miljoner kronor har upptagits i samband med investering av fläktar.

Föreningen förstärkte sitt arbete om social hållbarhet bland annat genom att samarbeta med Erikshjälpens Framtidsverkstad, kartlägga medlemmarnas önskemål av aktiviteter samt att starta Trivselgruppen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024 OVK utfört samt utbyte av fläktar i hög- och låghusen.

2022 Utemiljö och kulvertar. Ombyggnad av Miljostationen tillsammans med HSB Brf Sting. Förstärkning av balkongpelarna på låghusens baksida. Passer- och tvättbokningssystem.

2021 Byte av åtta hissar i höghusen. Ombyggnad av fyra låghusgårdar, inklusive plattläggning och planteringar. Dränering runt samtliga åtta låghus. Byte av balkongplåtar på de åtta låghusen samt montering av barnsäkra överplåtar i enlighet med lag och regelverk, renovering av några balkongpelare inklusive förstärkning med stolpar på låghusens baksida. Rengöring, slipning, putsning och målning av samtliga balkongpelare på låghusens baksida. Montage av varmgalvat staket på samtliga låghusgårdar. Kulvertbyte. Nytt inpasserings- och taggsystem. Panelbyte på höghusgaragen. Panelbyte på de tre förrådshusen A, B och C. Omläggning av tak på förrådshus A och B. Omgjutning av bottenplattor till källaringångar i höghusen och målning av källaringångarna. Håltagning i ytterväggarna för bättre ventilation i höghusens tvättstugor. Rensning av samtliga dagvattenledningar och stuprör på området. Ombyggnad av grovtvättstugan i höghuset. Målning av toaletter samt cykel- och barnvagnsförråd i höghusen. Ombyggnad av fem barnvagns- och cykelförråd i låghusen. In- och utvändig målning av de tre miljösophusen. Målning av samtliga entrédörrar till trapphusen i hög- och låghusen. Byte av portarna på höghusgaraget. Asfaltering av cykel- och promenadvägar samt vändzoner. Plattläggning och ändring av marklutning på höghusens baksida. Rabatt vid höghusgaraget. Målning av samtliga 24 barnvagns- och cykelförråd i låghusen.

2019-2020 Total genomgång av värmesystemet i fastigheterna; värmecentraler och samtliga lägenheter och förråd med element inkl. utbyte av slitna delar i systemet, utbyte av termostater på samtliga element, installation av värmegivare i samtliga lägenheter. Utbyte av stammar i ett låghus.

2018 Underhållsspolning av stammarna, godkänd OVK-besiktning, upprustning av lekplats.

2017 Utbyggt brandskydd i höghusens källare, säkerhetsdörrar, rökdetektorer, ny ljusarmaturer. Utbyte av ljusarmaturerna i husentréerna och våningsplanen till ledlampor.

2016 Tilläggsisolerat vindarna i hög- och låghusen.

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

Omgestaltning av framsidorna på höghusen. Målning av trapphusen i låghusen. Fräsning och spolning av stammar i höghusen.

Status och elbesiktning

Omfogning av tegelfasad

Undersökning av åtgärder på fönster

Takbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 357 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 358.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	147	119	143	163	126
Skuldsättning, kr/kvm	1 135	953	827	838	452
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 135	953	827	838	452
Räntekänslighet, %	2	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	204	198	168	163	149
Årsavgifter, kr/kvm	737	695	675	631	601
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	97	96	94
Totala intäkter, kr/kvm	764	731	696	656	610
Nettoomsättning, tkr	16 411	15 488	15 070	14 133	12 763
Resultat efter finansiella poster, tkr	-162	905	1 128	1 584	1 262
Soliditet, %	40	44	45	42	49

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). El ingår inte i avgiften.

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 ökande räntor, inflationen samt kostnaden för OVK-projektet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 460 467 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 147 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning på 12%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer. Då föreningen har stora underhåll i närliggande tid kommer föreningen se över sin finansiering. Stor del kommer finansieras med lån och planen är att över tid utveckla en avgiftsstrategi för att möta framtida ränte och amorteringskostnader

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 379 100	0	0	1 379 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 391 240	0	944 621	8 335 861
S:a bundet eget kapital, kr	8 770 340	0	944 621	9 714 961
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 958 955	904 612	-944 621	9 918 946
Årets resultat, kr	904 612	-904 612	-162 455	-162 455
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 863 567	0	-1 107 076	9 756 491
S:a eget kapital, kr	19 633 907	0	-162 455	19 471 452

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 134 000 kr samt ianspråktagande skett med 189 379 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	10 863 567
Årets resultat, kr	-162 455
Reservation till underhållsfond, kr	-1 134 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	189 379
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 756 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 756 491

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	16 411 249	15 488 188	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 030	386 053	
Summa Rörelseintäkter		16 582 279	15 874 241	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-13 696 247	-12 224 698	
Övriga externa kostnader	Not 5	-334 523	-314 166	
Personalkostnader	Not 6	-229 779	-231 365	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 877 710	-1 841 732	
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-94 000	
Summa Rörelsekostnader		-16 138 259	-14 705 960	
Rörelseresultat		444 019	1 168 281	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 070	69 490	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-626 544	-333 159	
Summa Finansiella poster		-606 474	-263 669	
Resultat efter finansiella poster		-162 455	904 612	
Resultat före skatt		-162 455	904 612	
Årets resultat		-162 455	904 612	

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	44 285 937	37 528 794
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	1 160 838
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 285 937	38 689 632
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		44 286 437	38 690 132

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 014	75 801
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	472 513	458 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	360 812	352 936
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		841 339	887 507
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	250 000	250 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		250 000	250 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	3 315 559	5 331 059
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 315 559	5 331 059
Summa Omsättningstillgångar		4 406 898	6 468 566
Summa Tillgångar		48 693 335	45 158 698

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 379 100	1 379 100
Fond för yttre underhåll	8 335 861	7 391 240
Summa Bundet eget kapital	9 714 961	8 770 340

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 918 946	9 958 955
Årets resultat	-162 455	904 612
Summa Fritt eget kapital	9 756 491	10 863 567

Summa Eget kapital	19 471 453	19 633 908
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 310 000	14 780 000
Övriga långfristiga skulder		38 136	38 136
Summa Långfristiga skulder		16 348 136	14 818 136

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 320 000	5 903 178
Leverantörsskulder		1 056 842	1 232 784
Skatteskulder	Not 17	52 267	39 516
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 376 257	1 487 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 068 380	2 043 225
Summa Kortfristiga skulder		12 873 746	10 706 654

Summa Skulder		29 221 882	25 524 790
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		48 693 335	45 158 698
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	444 019	1 168 281
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 877 710	1 841 732
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 877 710	1 841 732
Erhållen ränta	20 070	69 490
Erlagd ränta	-611 300	-317 989
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 730 499	2 761 514
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	46 168	-8 504
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-264 974	35 845
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-218 806	27 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 511 693	2 788 855
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 474 016	-1 160 838
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 474 016	-1 160 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 946 822	2 737 860
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 946 822	2 737 860
Årets kassaflöde	-2 015 501	4 365 877
Likvida medel vid årets början	5 335 670	969 793
Likvida medel vid årets slut	3 320 170	5 335 670



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-70 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

8 310 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. Utöver detta har föreningen kortfristiga placeringar i form av bostadsrätter som ej är med i kassaflödesanalysen.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 991 274	15 086 822
	Hyror lokaler	1 800	1 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	311 850	309 150
	Hyror övrigt	182 800	183 300
	Övriga primära intäkter	60 805	50 150
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 548 529	15 631 222
	Avgiftsbortfall	-39 480	-45 384
	Hyresbortfall	-97 800	-97 650
	<i>Summa</i>	-137 280	-143 034
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 411 249	15 488 188

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår uppvärmning, vatten, renhållning, tv och bredband i årsavgiften.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	53 120
	Övriga sekundära intäkter	171 030	332 933
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	171 030	386 053

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 766 519	-522 049
	Snö och halk-bekämpning	-193 470	-22 798
	Reparationer	-689 711	-858 035
	Planerat underhåll	-189 379	-134 191
	Försäkringsskador	-96 928	0
	El	-701 989	-1 056 286
	Uppvärmning	-2 449 997	-2 155 844
	Vatten	-1 270 787	-1 081 304
	Sophämtning	-474 443	-631 432
	Fastighetsförsäkring	-276 395	-247 789
	Kabel-TV och bredband	-557 270	-553 073
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-535 090	-522 339
	Förvaltningsavtalskostnader	-3 349 483	-3 214 306
	Tomträttsavgäld	-952 426	-952 426
	Övriga driftkostnader	-192 360	-272 826
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 696 247	-12 224 698

Kostnaden för OVK har uppgått till 1 289 562 kr och ingår i kostnaderna för Fastighetsskötsel mm.

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	-23 979	0
	Administrationskostnader	-145 927	-123 040
	Extern revision	-32 075	-28 700
	Medlemsavgifter	-94 300	-94 300
	Föreningsverksamhet	-16 973	-29 244
	Övriga förvaltningskostnader	-21 269	-38 882
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-334 523	-314 166
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-163 251	-171 009
	Övriga arvoden	-24 100	-19 000
	Sociala avgifter	-42 428	-41 356
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-229 779	-231 365
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 877 710	-1 841 732
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 877 710	-1 841 732
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-94 000
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-94 000

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 090 158	79 090 158
	Årets investeringar	8 634 853	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 027 795	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	86 697 216	79 090 158
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 561 364	-39 719 632
	Årets avskrivningar	-1 877 710	-1 841 732
	Återförda avskrivningar	1 027 795	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-42 411 279	-41 561 364
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 285 937	37 528 794
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	168 000 000	168 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 668 000	1 668 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 148 000	1 148 000
	<i>Summa</i>	226 816 000	226 816 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 667 100	34 667 100
	Varav i eget förvar	-9 338 800	-9 338 800
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 328 300	25 328 300
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 160 838	0
	Årets investeringar	7 474 016	1 160 838
	Omklassificering till byggnad	-8 634 854	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 160 838
	Föregående års pågående nyanläggning OVK (ingående balans 973 338 kr) har under året kostnadsförts med totalt 1 289 563 kr (se not 4).		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 611	4 611
	Övriga fordringar	467 902	454 159
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	472 513	458 770
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	71 002	63 387
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 810	289 549
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	360 812	352 936
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Bostadsrätter	250 000	250 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	250 000	250 000
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	523	1 556
	Bankkonto 1	3 312 669	5 321 638
	Bankkonto 2	2 367	7 865
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 315 559	5 331 059

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,77%	2032-03-30	3 820 000	0
Stadshypotek AB	0,78%	2025-03-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	0,88%	2026-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	1,32%	2029-03-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	1,51%	2031-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	4,17%	2025-06-01	7 000 000	0
Stadshypotek AB	2,69%	2027-12-01	2 810 000	320 000
			24 630 000	320 000

Långfristig del	16 310 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	320 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 000 000
Kortfristig del	8 320 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	320 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	8 820 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,49%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	52 267	39 516
<i>Summa Skatteskulder</i>	52 267	39 516

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	38 883	-1
Inre fond	1 316 843	1 435 832
Övriga kortfristiga skulder	20 531	52 120
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 376 257	1 487 951

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 456 128	1 318 242
Upplupna räntekostnader	30 414	15 170
Övriga upplupna kostnader	581 838	709 813
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 068 380	2 043 225

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 Charlottsborg i Kristianstad, org.nr. 738200-6323

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Charlottsborg i Kristianstad 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Wiklund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOHMNA ZIGOVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:38:07



MATTIAS LINDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:07:32



AMIR CEJVAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:19:39



DZEMAL MESANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:43:04



MARTIN UGGLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 17:49:43



SIRPA HJELM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:21:10



MAGNUS WIKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:49:02



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:42:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MAGNUS WIKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:51:16



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:42:33



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.