



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsföreningen Smaragden i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Smaragden i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1848 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 43:1	1968-01-01	1968
Orminge 43:2	1968-01-01	1968
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	garageplatser	0
384	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 322
156	p-platser	0
56	förråd	0
Totalt 650 objekt		29 322

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 116 st 2 rok, 212 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yvonne Borg	Ordförande	2016-04-04	
Göran Edholm	Ledamot	2018-11-13	
Stefan Nyberg	Ledamot	2021-11-16	2024-11-13
Tove Äng	Ledamot	2023-11-16	
Annika Holmberg	Ledamot	2016-04-04	
Sofia Good	Ledamot	2023-11-16	
Filippa Bylander	Ledamot	2023-11-16	
Jeanette Blom	Ledamot	2023-11-16	
Magdalena Söderberg	Ledamot	2024-11-13	
Georgios Katsikiotis	Ledamot	2019-12-10	
Dorotea Rahlén Bexander	Ledamot	2023-11-16	
Pernilla Forsberg	Ledamot	2024-11-13	
Linus Bergkvist	Suppleant	2024-11-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Filippa Bylander, Dorotea Rahlén Bexander, Sofia Good och Yvonne Borg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Edholm, Yvonne Borg, Filippa Bylander och Georgios Katsikiotis.

Revisorer har varit: Lena Nöjd vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Tony Lindberg, Hendrik Rahlen Bexander och Johan Wretman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-11. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts 5%

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-24

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. 1 juli 2025 bytte föreningen till Nabo gällande ekonomisk förvaltning.

Mark

Marksyn genomfördes hösten 2024 samt våren 2025 tillsammans med HSB mark och Azalea för att planera kommande åtgärder.

Fortsatt bekämpning av parkslide. Parkslide är en invasiv växt som kan sprida sig explosionsartat och är svår att bekämpa. Parkslide får därför inte röras av boende utan sköts av markansvarig

Funktionskontroll samt årlig lagstadgag besiktning av samtliga lekplatser. Byte av baksand samt tvätt av fallsand på samtliga lekplatser. Reparation av snurrleksak vid Ormingeringen 14 samt byte av nät i basketkorg Ormingeringen 22.

Vinterförvaring av cyklar erbjöds till alla boende.

Arbetsdagar genomfördes vår och höst där vi arbetade med rabatter, buskar samt planterade blomsterlök och grillade korv.

Fastighet

Solcellspanelerna på Ormingeringen 1-6 samt 18-22 togs i drift december 2025.

Fläktarna på Ormingeringen 1-6 samt 18-22 kopplats upp digitalt för effektiv övervakning.

Stamspolning har genomförts.

Avtalen avseende fastighetsförvaltning med HSB har sagts upp. Ny upphandling genomförs under hösten 2025.

Avtalen med Tele2 gällande tv samt Bredband2 sades upp. Ny upphandling har genomförts och Sappa blir ny leverantör från 1 april 2026. Kostnaden för tv och bredband sänks i och med detta med 300 000:-/år.

Upphandlingen av digitala lås och bokningstavlor gick i mål juni 2025. Företaget Certego vann upphandlingen. RCO och ASSA blir leverantörer av lås och bokningstavlor.

Parkering

Avtalet gällande parkeringsövervakning med Aimo sades upp och ny upphandling genomfördes. Apcoa fick uppdraget.

Samtidigt infördes digitala parkeringsbevis för enklare administration och övervakning.

3 nya mc-förråd ordnades samt 1 handikapplats för boende.

Information

5 infoblad delades ut i samtliga boendes brevlådor. Infobladen publiceras även på föreningens hemsida där även information som är viktig för boende kan hittas www.brfsmaragden.se

En intern arbetsordning har tagits fram för styrelsearbetet.

Boendegruppen

Information till nya medlemmar mailas ut samt besök med informationsmaterial görs vid inflytt. Revidering av ordningsreglerna som anslagits i portarna

Hantering av andra handsupplåtelser samt några störningsärenden.

Källsortering

Kärl för textilinsamling finns nu i grovsoprummen vid Ormingeringen 8 samt 27.

Under de senaste 30 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992-1993	Stambyte och nya treglasfönster
2013	Nya undercentraler i OR 7, 75,23
2014	Nya balkonger och balkongpelare
2015	Nya fönster i lokaler/tvättstugor OR 7, 15,23
2016	Garagerenovering
2017	Ny LED-belysning i trapphus
2017	Gemensamhetsutrymmen nytt låssystem
2017	Nya gångbryggor på låghusen (säkerhetskrav)
2018	Nya ventilationsaggregat på punkthusen (11 st)
2018	Ytterbelysning förnyad med LED-teknik
2019-2020	Målning av utomhusbodar
2019-2020	Relining av servisledningar (avloppsrör till kommunalt nät)
2020	Skyddsrum, besiktning och åtgärder
2021	Nya uppstigningsanordningar på punkthusen (säkerhetskrav)
2021	Nytt ytskikt i lokal OR 23 och omklädningsrum bastu OR 15
2021-2022	Takunderhåll samt målning av taken på lamellhusen
2021-2022	Rengöring av ventilationskanaler och OVK i samtliga hus
2022	Installation av temperaturgivare
2022-2023	Underhåll av taken på punkthusen
2024-2025	Solcellsanläggning

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Avsluta fiberdragning
Digitalt låssystem
Kulvertbyte
Lagning av fasader
Byte av fogar
Besiktning av rör och stammar
Fortsatt energibesparingsarbete

Avtal med leverantörer:

Markskötsel sommar, vinter	HSB Stockholm
Fastighetsskötsel, drift (undercentraler, ventilation)	HSB Stockholm
Administrativ teknisk förvaltning	HSB Stockholm
Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
EI	Boo Energi
Fjärrvärme Vatten	Stockholm Exergi
Återvinning	Avfallskonsulten, Liselotte Lööf
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Bredband2
Städning	Städpoolen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 507 och under året har det tillkommit 37 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 512.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	182	159	167	203	217
Skuldsättning, kr/kvm	3 919	3 963	3 835	3 886	3 928
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 919	3 963	3 835	3 886	3 928
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	325	319	291	239	175
Årsavgifter, kr/kvm	913	894	772	750	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	977	945	835	788	820
Nettoomsättning, tkr	28 241	27 458	25 364	24 019	24 032
Resultat efter finansiella poster, tkr	686	-775	578	1 466	206
Soliditet, %	14	13	14	12	12

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	3 402 100	0	0	3 402 100
Upplåtelseavgifter, kr	278 450	0	0	278 450
Underhållsfond, kr	15 391 773	0	73 980	15 465 753
S:a bundet eget kapital, kr	19 072 323	0	73 980	19 146 303
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-160 202	-774 813	-73 980	-1 008 995
Årets resultat, kr	-774 813	774 813	686 207	686 207
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-935 015	0	612 227	-322 788
S:a eget kapital, kr	18 137 308	0	686 207	18 823 515

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 726 020 kr

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 008 995
Årets resultat, kr	686 207
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-322 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 800 000
Anspråktagande av underhållsfond, kr	1 019 182
Balanseras i ny räkning, kr	-1 103 606

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

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	28 241 403	27 458 172
Övriga rörelseintäkter	Not 3	405 810	244 119
Summa Rörelseintäkter		28 647 213	27 702 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 192 274	-20 862 548
Övriga externa kostnader	Not 5	-488 499	-394 478
Personalkostnader	Not 6	-494 015	-513 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 622 680	-3 696 090
Summa Rörelsekostnader		-24 797 469	-25 466 783
Rörelseresultat		3 849 744	2 235 508
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	190 720	165 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 354 258	-3 175 397
Summa Finansiella poster		-3 163 538	-3 010 321
Resultat efter finansiella poster		686 207	-774 813
Resultat före skatt		686 207	-774 813
Årets resultat		686 207	-774 813

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	125 487 380	124 878 089
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	882 392	937 206
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	353 598	194 112
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		126 723 371	126 009 408
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		126 723 871	126 009 908

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		571 521	9 827
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 471 793	9 249 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 126 973	1 252 480
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 170 287	10 512 035
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 262 786	612 235
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 262 786	612 235
Summa Omsättningstillgångar		11 433 072	15 124 270
Summa Tillgångar		138 156 943	141 134 178

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 680 550	3 680 550
Fond för yttre underhåll		15 465 753	15 391 773
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		19 146 303	19 072 323
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 008 995	-160 202
Årets resultat		686 207	-774 813
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-322 789	-935 015
Summa Eget kapital		18 823 514	18 137 308

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	97 695 105	37 976 107
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		97 695 105	37 976 107
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 231 748	78 232 494
Leverantörsskulder		190 318	2 748 446
Skatteskulder		46 384	56 336
Övriga kortfristiga skulder		156 159	170 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 013 715	3 812 870
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		21 638 324	85 020 763
Summa Skulder		119 333 429	122 996 870
Summa Eget kapital och skulder		138 156 943	141 134 178



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 849 744	2 235 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 622 680	3 696 090
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 622 680	3 696 090
Erhållen ränta	201 741	72 881
Erlagd ränta	-3 348 428	-2 933 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 325 738	3 070 970
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-462 757	681 199
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 387 523	651 698
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-2 850 280	1 332 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 475 458	4 403 867
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 336 644	-3 987 450
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 336 644	-3 987 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 281 748	3 768 252
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 281 748	3 768 252
Årets kassaflöde	-4 142 934	4 184 668
Likvida medel vid årets början	13 860 750	9 676 082
Likvida medel vid årets slut	9 717 817	13 860 750

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:	15-120 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.

Beskattnings

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	41 501 273 kr
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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 154 456	24 909 444
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	713 492	1 314 387
	Hyror garage och parkeringsplatser	870 775	834 630
	Hyror förbrukningsbaserad	74 930	71 268
	Hyror övrigt	201 600	168 000
	Övriga primära intäkter	254 950	195 693
	Summa Bruttoomsättning	28 270 203	27 493 422
	Avgiftsbortfall	0	-19 300
	Hyresbortfall	-28 800	-15 950
	Summa	-28 800	-35 250
	Summa Nettoomsättning	28 241 403	27 458 172

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	153 151	34 767
Övriga sekundära intäkter	252 659	209 352
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	405 810	244 119

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 947 359	-2 587 462
Snö och halk-bekämpning	-241 614	-822 940
Reparationer	-2 120 556	-2 061 647
Planerat underhåll	-1 019 182	-1 726 020
Försäkringsskador	-1 116 307	-1 063 362
El	-2 404 351	-2 653 279
Uppvärmning	-4 361 220	-4 568 625
Vatten	-2 750 592	-2 144 682
Sophämtning	-843 023	-1 043 911
Fastighetsförsäkring	-198 544	-139 489
Kabel-TV och bredband	-661 359	-659 839
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-706 716	-670 620
Förvaltningsavtalskostnader	-805 124	-712 054
Övriga driftkostnader	-16 328	-8 618
<i>Summa Driftskostnader</i>	-20 192 274	-20 862 548

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyrer, arrenden och leasing	-750	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-85 849	-24 409
Administrationskostnader	-136 370	-87 138
Extern revision	-28 750	-28 750
Medlemsavgifter	-51 860	-64 120
Föreningsverksamhet	-46 512	-71 390
Övriga förvaltningskostnader	-138 409	-118 672
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-488 499	-394 478

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 190	-17 190
	Styrelsearvode	-371 701	-372 953
	Sociala avgifter	-105 124	-97 718
	Övriga personalkostnader	0	-25 805
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-494 015	-513 666
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 914	3 589
	Ränteintäkter placeringar	177 019	143 973
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 787	17 514
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	190 720	165 076
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 351 352	-3 172 217
	Övriga räntekostnader	-2 906	-3 180
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 354 258	-3 175 397

Not 9	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	185 394 995	183 929 520
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 998 636	1 998 636
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	18 057 437	18 057 437
	Årets investeringar	4 177 158	3 793 338
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-2 327 863
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	209 628 226	205 451 068
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-80 572 979	-79 259 566
	Årets avskrivningar	-3 567 867	-3 641 276
	Återförda avskrivningar	0	2 327 863
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-84 140 846	-80 572 979
	<i>Utgående redovisat värde</i>	125 487 380	124 878 089
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	369 000 000	324 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 276 000	3 120 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	154 000 000	168 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 260 000	1 350 000
	<i>Summa</i>	526 536 000	496 470 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	138 595 000	138 595 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	138 595 000	138 595 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 242 579	1 242 579
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 242 579	1 242 579
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-305 373	-250 559
	Årets avskrivningar	-54 814	-54 814
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-360 187	-305 373
	<i>Utgående redovisat värde</i>	882 392	937 206
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	194 113	0
	Årets investeringar	4 336 644	3 987 450
	Omklassificering till byggnad	-4 177 158	-3 793 338
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	353 599	194 112

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto	5 455 031	9 248 515
	Övriga fordringar	16 762	1 213
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 471 793	9 249 728
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	81 174	92 195
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 045 798	1 160 285
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 126 973	1 252 480
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
	Övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	4 000 000
Not 15	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	1 262 786	612 235
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 262 786	612 235

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,85%	2028-04-30	15 810 240	183 840
Stadshypotek AB	2,85%	2028-04-30	16 477 628	187 248
SBAB	3,77%	2026-11-12	21 826 107	234 000
Stadshypotek AB	3,79%	2026-03-30	9 075 000	100 000
Stadshypotek AB	3,79%	2026-03-30	7 075 000	100 000
Stadshypotek AB	2,66%	2027-10-30	4 713 861	55 872
Stadshypotek AB	2,58%	2027-10-30	9 095 614	96 252
Stadshypotek AB	2,58%	2027-10-30	6 065 032	64 180
Stadshypotek AB	2,88%	2028-12-30	4 950 000	50 000
Stadshypotek AB	2,55%	2028-12-01	15 132 013	160 552
Stadshypotek AB	2,55%	2028-12-01	4 706 358	49 804
			114 926 853	1 281 748

Långfristig del	97 695 105
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 081 748
Lån som ska konverteras inom ett år	16 150 000
Kortfristig del	17 231 748
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 281 748
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 126 992
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,85%	2028-04-30	15 810 240	183 840
Stadshypotek AB	2,85%	2028-04-30	16 477 628	187 248
SBAB	3,77%	2026-11-12	21 826 107	234 000
Stadshypotek AB	3,79%	2026-03-30	9 075 000	100 000
Stadshypotek AB	3,79%	2026-03-30	7 075 000	100 000
Stadshypotek AB	2,66%	2027-10-30	4 713 861	55 872
Stadshypotek AB	2,58%	2027-10-30	9 095 614	96 252
Stadshypotek AB	2,58%	2027-10-30	6 065 032	64 180
Stadshypotek AB	2,88%	2028-12-30	4 950 000	50 000
Stadshypotek AB	2,55%	2028-12-01	15 132 013	160 552
Stadshypotek AB	2,55%	2028-12-01	4 706 358	49 804
			114 926 853	1 281 748

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 081 748
Lån som ska konverteras inom ett år	16 150 000
Kortfristig del	17 231 748

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 355 789	2 204 478
	Upplupna räntekostnader	424 133	418 303
	Övriga upplupna kostnader	1 233 793	1 190 089
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 013 715	3 812 870

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.

Årsredovisningen är daterad 2025-09-30

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Smaragden i Nacka, org.nr. 714000-1848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smaragden i Nacka för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 från Kungsbron Borevision AB 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 Smaragden i Nacka för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Nöjd
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Smaragden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YVONNE BORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-01 kl. 22:52:38



PERNILLA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 19:47:51



DOROTEA RAHLÉN BEXANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-11 kl. 10:22:32



ANNIKA HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-01 kl. 09:09:38



FILIPPA BYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-01 kl. 08:55:55



MAGDALENA SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-01 kl. 09:50:39



GÖRAN EDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 10:16:54



TOVE ÄNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-01 kl. 18:58:34



SOFIA GOOD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 09:48:34



JEANETTE BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 08:42:25



GEORGIOS KATSIKIOTIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 09:36:33



LENA NÖJD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-12 kl. 11:05:32



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-12 kl. 11:33:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Smaragden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA NÖJD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-12 kl. 10:54:51



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-12 kl. 11:30:58



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.