



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Vikingen i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-1855 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 3:371	1964-01-01	1964
Söderbymalm 3:374	1964-01-01	1964
Söderbymalm 3:383	1964-01-01	1964
Söderbymalm 3:385	1964-01-01	1964

Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
33	lokaler (hyresrätt)	1 035
29	förråd	314
314	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 280
229	p-platser	0
76	garageplatser	1 574

Totalt 681 objekt28 203

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 39 st 2 rok, 234 st 3 rok, 29 st 4 rok och 6 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Söderby S:40	Samfällighet		8,654	Väg
Haninge Söderby S:28	Samfällighet		0,0514	Sandtag
Haninge Söderby S:21	Samfällighet		0,0514	Sandtag
Haninge Söderby S:22	Samfällighet		0,0514	Väg
Haninge Söderby FS:2	Samfällighet		0,0514	Fiske
Haninge Söderbymalm S:16	Samfällighet		0,051	Vattenområde

Totalt 6 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mona Bergström-Ling	Ordförande	2011-02-21
Kenth Erlandsson	Ledamot	2003-03-09
Hasse Hultman	Ledamot	2013-04-04
Laila Stålgärde	Ledamot	2003-03-09
Per-Erik Ling	Ledamot	2019-04-26
Michael Poulsen	Ledamot	2023-05-15
Matz Leckremo	Ledamot	2015-04-24
Joakim Lernehav	Ledamot	2019-04-26
Mikaela Svanäng	Ledamot	2020-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Erik Ling, Hasse Hultman, Mikaela Svanäng och Michael Poulsen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hasse Hultman, Laila Stålgärde, Mona Bergström-Ling och Mikaela Svanäng.

Revisorer har varit: Karin Nilsson med Kristina Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Margareta Vestman (sammankallande), Sonja Lindström samt Åsa Schelander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 6% fr.o.m 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Underhållsplanen är ny och uppdaterad efter att fastighetsbesiktningen utförts.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-03.

Fönster/Fasadprojektet startade upp under våren 2022 och beräknas vara färdigt sommar/höst 2025.
Projektet omfattade, tilläggsisolering, byte av samtliga fönster utom balkongpartierna, ny fasadputs där samtliga fastigheter fått samma färg.
Höjning av taken på Sleipnervägen/Odenvägen för att ge plats åt ventilation och värmeåtervinning. Under projektet har även OVK genomförts.
Projektet har ej fått godkänd slutbesiktning. Föreningen innehåller anseelig summa pengar till godkänd besiktning
Injustering av värmesystem och byte till termostater på radiatorerna Vikingavägen/Utgårdsvägen.
Förberedelse för 60 st laddplatser för elbilar, omförhandling av alla hyresavtal för p-platser.
Mycket grundlig besiktning av alla fastigheter inför ny digital underhållsplan.
Utredningar av olovlig andrahansuthyrningar har varit mycket tids- och kostnadskrävande.
Fem vattenskador av olika karaktärer har hanterats.
SRV tog över hanteringen av föreningens källsortering vilket medförde uteblivna tömningar under första kvartalet.
Övertagandet medförde även ökade kostnader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989–1991	Stambyte
1999	Byte av yttertak till betongpannor
1999–2000	Balkongutbyggnad/inglasning
2011–2016	Radiatorbyte enrörs system byttes till tvårörssystem Tilläggsisolering av vindar. Energiåtervinning med värmepumpar Vikingavägen/Utgårdsvägen
2017	Byte av värmekulvertar med injustering
2016–2019	Byte av entrépartier, förstärkt skalskydd med nytt låssystem
2018–2020	Totalrenovering av samtliga tvättstugor
2018–2020	Målning av trapphusen inkl. källargångar Sleipnerv 22-28, Odenv 25-31, Odenvägen 17-23
2020	Dränering samtliga fastigheter
2021	Upprustning av medlemslokalen
2022–20224	Byte av alla fönster utom balkongpartierna, tilläggsisolering, ny fasadputs
2024	Höjning av taken, installation av ventilation och värmeåtervinning FTX system Sleipnervägen, Odenvägen
2024	Förberett 60 st laddplatser för elbil
2024	Grundlig besiktning av samtliga fastigheter inför den nya digitala underhållsplanen
2024	Injustering av värmesystemet, byte till termosater på radiatorerna Vikingavägen, Utgårdsvägen.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Injustering av värmesystemet Sleipnervägen, Odenvägen.
2025-2027	Fortsatt målning av trapphus och källargångar
2025	Stamspolning
2025	Genomgång och åtgärder av samtliga 15 skyddsrum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 417 och under året har det tillkommit 28 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 418.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	154	220	229	249	332
Skuldsättning, kr/kvm	5 724	6 108	3 258	2 375	2 415
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 287	6 349	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	250	230	238	221	146
Årsavgifter, kr/kvm	952	899	774	751	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	972	988	835	796	785
Nettoomsättning, tkr	26 045	25 006	23 215	21 953	21 843
Resultat efter finansiella poster, tkr	-561	2 283	2 901	3 043	3 997
Soliditet, %	28	28	40	47	45

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som visar verksamhetens ekonomiska ställning för varje år och som underlättar jämförelsen med andra bostadsrättsföreningar. I tabellen redovisas nyckeltalen för vår förening de senaste fem åren.

Sparande, kr/kvm

Anger föreningens löpande överskott per kvadratmeter bo- och lokalyta. Föreningens sparande används rent praktiskt till amorteringar (som ger ett ökat låneutrymme), sparande på bankkonto eller finansiering av investeringar. På lång sikt öronmärks pengarna till underhåll och investeringar enligt föreningens underhållsplan.

Skuldsättning, kr/kvm

Anger föreningens totala belåning per kvadratmeter bo- och lokalyta. Skulden fördelas per lägenhet utifrån bostadsrättens (lägenhetens) andelstal och visar då hur stor del av den totala skulden som belastar varje lägenhet. Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1 perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet, %

Anger hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på alla lån höjs med en procent för att behålla sparande på samma nivå.

Energikostnad, kr/kvm

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bo- och lokalyta. De belopp som medlemmar betalar till föreningen för sin elförbrukning räknas av.

Driftskostnad, kr/kvm

Anger summan av alla drifts- och underhållskostnader samt externa kostnader och personalkostnader per kvadratmeter bo- och lokalyta. De belopp som medlemmar betalar till föreningen för sin elförbrukning räknas av.

Årsavgift, kr/kvm

Anger genomsnittlig årsavgift per kvadratmeter exklusive separatdebiterade avgifter (t.ex. el, bredband etc.). Varje enskilda bostadsrätts (lägenhets) årsavgift beräknas utifrån lägenhetens andelstal.

Årsavgifter/totala intäkter %

Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm

Anger föreningens totala intäkter (årsavgifter, garage- och p-platsintäkter) per kvadratmeter bo- och lokalyta. De belopp som medlemmar betalar till föreningen för sin elförbrukning räknas av.

Nettoomsättning, tkr

Anger föreningens omsättning efter avdrag för avgifts- och hyresbortall, hyresförluster samt avsättning till inre fond.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Anger föreningens resultat efter ränteintäkter och räntekostnader.

Soliditet, %

Anger hur stor del av föreningens tillgångar (fastigheter) som är finansierade med egna medel d.v.s. föreningens förmåga att överleva på lång sikt. Soliditeten kan variera mellan 1-100 %. En soliditet på 47 % innebär att 53 % är finansierat med lån.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror delvis på ökade driftkostnader hänförligt till högre planerade underhållskostnader. Även ökade räntekostnader har bidragit till det negativa resultatet då lån med tidigare låg ränta har omsatts under året. Bortser man från avskrivningar, vilka inte är kassaflödespåverkande så gör föreningen ett positivt resultat om cirka 2,5 Msek.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -1 645 074 kr vilket beror på de ökade räntekostnader under året. Föreningens sparande till det framtida underhållet minskade därför och uppgår till 154 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet beslutade styrelsen att höja avgifter för bostäder samt övriga hyror p-platser, garage och lokaler med 6% fr.o.m 2025-01-01.

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	2 878 095	0	0	2 878 095
Underhållsfond, kr	18 720 778	0	-1 812 457	16 908 321
S:a bundet eget kapital, kr	21 598 873	0	-1 812 457	19 786 416
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	41 470 735	2 282 674	1 812 457	45 565 866
Årets resultat, kr	2 282 674	-2 282 674	-561 405	-561 405
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	43 753 409	0	1 251 052	45 004 461
S:a eget kapital, kr	65 352 282	0	-561 405	64 790 877

* Under året har ingen reservering till underhållsfond gjorts däremot ianspråktagande skett med 1 812 457 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	43 753 409
Årets resultat, kr	-561 405
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 812 457
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	45 004 461

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	45 004 461
------------------------------------	-------------------

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	26 045 013	25 006 446
Övriga rörelseintäkter	Not 3	956 342	946 094
Summa Rörelseintäkter		27 001 355	25 952 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 327 324	-15 773 040
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 161 680	-644 714
Personalkostnader	Not 6	-714 953	-653 981
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 034 458	-3 034 968
Summa Rörelsekostnader		-22 238 415	-20 106 704
Rörelseresultat		4 762 940	5 845 836
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	456 428	219 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-5 780 773	-3 782 950
Summa Finansiella poster		-5 324 345	-3 563 162
Resultat efter finansiella poster		-561 405	2 282 674
Resultat före skatt		-561 405	2 282 674
Årets resultat		-561 405	2 282 674

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	105 457 562	108 492 020
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	119 177 405	86 174 036
Summa Materiella anläggningstillgångar		224 634 967	194 666 056

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		224 635 467	194 666 556
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		22 788	155 548
Aktuell skattefordran		49 596	24 798
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 172 413	41 373 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 499 350	457 104
Summa Kortfristiga fordringar		6 744 147	42 010 616

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	119 432	134 114
Summa Kassa och bank		119 432	134 114

Summa Omsättningstillgångar		6 863 579	42 144 730
-----------------------------	--	-----------	------------

Summa Tillgångar		231 499 046	236 811 287
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 878 095	2 878 095
Fond för yttre underhåll	16 908 321	18 720 778
Summa Bundet eget kapital	19 786 416	21 598 873

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	45 565 866	41 470 735
Årets resultat	-561 405	2 282 674
Summa Fritt eget kapital	45 004 461	43 753 409

Summa Eget kapital	64 790 878	65 352 282
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	79 859 272	120 000 000
Summa Långfristiga skulder		79 859 272	120 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	79 068 750	40 496 769
Leverantörsskulder		1 439 901	2 357 225
Skatteskulder		76 114	68 626
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 436 602	1 375 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 827 530	7 160 771
Summa Kortfristiga skulder		86 848 897	51 459 004

Summa Skulder		166 708 169	171 459 004
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		231 499 046	236 811 287
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 4 762 940 5 845 836

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 034 458 3 034 968

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 034 458 3 034 968

Erhållen ränta

456 428 219 788

Erlagd ränta

-5 791 393 -3 786 525

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 462 433 5 314 068

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -936 038 758 177

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -3 171 469 2 807 446

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-4 107 507 3 565 623

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 645 074 8 879 690

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -33 003 369 -53 852 006

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-33 003 369 -53 852 006

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 568 747 73 733 332

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 568 747 73 733 332

Årets kassaflöde

-36 217 190 28 761 017

Likvida medel vid årets början

41 427 813 12 666 797

Likvida medel vid årets slut

5 210 624 41 427 813

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

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 32 780 tkr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 812 204	21 524 273
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	788 056	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	471 000	0
	Hyror lokaler	800 369	794 363
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 281 911	1 155 692
	Hyror förbrukningsbaserad	0	1 194 882
	Hyror informationsöverföring	0	471 000
	Hyror övrigt	18 588	9 792
	Övriga primära intäkter	116 016	98 217
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	26 288 144	25 248 219
	Avgiftsbortfall	-50	-27 173
	Hyresbortfall	-143 064	-114 583
	Avsatt till inre fond	-100 017	-100 017
	<i>Summa</i>	-243 131	-241 773
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	26 045 013	25 006 446
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	893 227	179 741
	Övriga sekundära intäkter	63 115	766 353
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	956 342	946 094
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 985 233	-1 809 135
	Snö och halk-bekämpning	-599 044	-603 960
	Reparationer	-1 355 036	-1 246 994
	Planerat underhåll	-1 812 457	-452 759
	Försäkringsskador	-1 049 616	-1 950 465
	EI	-2 128 809	-1 966 844
	Uppvärmning	-2 560 698	-2 403 848
	Vatten	-2 240 248	-1 681 583
	Sophämtning	-653 956	-628 777
	Fastighetsförsäkring	-511 423	-484 501
	Kabel-TV och bredband	-584 760	-593 402
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-626 770	-613 896
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 181 323	-1 310 469
	Övriga driftkostnader	-37 952	-26 407
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 327 324	-15 773 040

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-27 274	-23 942
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-31 238	-28 345
	Administrationskostnader	-423 548	-237 659
	Extern revision	-36 250	-32 000
	Medlemsavgifter	-93 780	-89 640
	Föreningsverksamhet	-107 718	-30 922
	Övriga förvaltningskostnader	-441 872	-202 206
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 161 680	-644 714
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-22 290	-7 100
	Övriga arvoden	-403 075	-399 950
	Löner och övriga ersättningar	-183 400	-136 600
	Sociala avgifter	-97 438	-93 719
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	-8 750	-16 412
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-714 953	-653 981
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	149 990	216 165
	Ränteintäkter HSB bunden placering	303 334	1 934
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 104	1 689
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	456 428	219 788
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 778 540	-3 781 848
	Övriga räntekostnader	-2 233	-1 102
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-5 780 773	-3 782 950

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	178 686 880	178 686 880
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 430 000	2 430 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	181 116 880	181 116 880
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-72 624 860	-69 589 892
	Årets avskrivningar	-3 034 458	-3 034 968
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-75 659 318	-72 624 860
	<i>Utgående redovisat värde</i>	105 457 562	108 492 020
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	236 000 000	236 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 600 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 895 000	2 895 000
	<i>Summa</i>	348 495 000	348 495 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	146 706 630	146 706 630
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	146 706 630	146 706 630
	Kommunal Borgen 2024 13 856 872 2023 14 456 872		
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	86 174 036	32 322 030
	Årets investeringar	33 003 369	53 852 006
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	119 177 405	86 174 036
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 091 191	41 293 699
	Övriga fordringar	81 222	79 467
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 172 413	41 373 166
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 499 350	457 104
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 499 350	457 104

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	0	22 661
Handelsbanken	36 752	40 163
Handelsbanken	82 680	71 290
<i>Summa Kassa och bank</i>	119 432	134 114

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,58%	2028-09-30	6 906 250	93 750
Stadshypotek AB	2,58%	2028-09-30	13 856 872	600 000
Stadshypotek AB	3,5%	2027-03-30	18 539 900	0
Stadshypotek AB	3,55%	2025-12-30	37 500 000	281 250
Stadshypotek AB	4,25%	2026-03-01	41 250 000	0
Stadshypotek AB	4,35%	2025-03-01	40 875 000	375 000
			158 928 022	1 350 000

Långfristig del	79 859 272
Nästa års amortering av långfristig skuld	693 750
Lån som ska konverteras inom ett år	78 375 000
Kortfristig del	79 068 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 350 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,58%	2028-09-30	6 906 250	93 750
Stadshypotek AB	2,58%	2028-09-30	13 856 872	600 000
Stadshypotek AB	3,5%	2027-03-30	18 539 900	0
Stadshypotek AB	3,55%	2025-12-30	37 500 000	281 250
Stadshypotek AB	4,25%	2026-03-01	41 250 000	0
Stadshypotek AB	4,35%	2025-03-01	40 875 000	375 000
			158 928 022	1 350 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	693 750
Lån som ska konverteras inom ett år	78 375 000
Kortfristig del	79 068 750

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	18 200	16 600
	Momsskuld	-664	-4 831
	Källskatt	9 180	1 260
	Inre fond	1 347 721	1 306 619
	Övriga kortfristiga skulder	62 165	55 965
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 436 602	1 375 613
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 168 691	2 030 061
	Upplupna räntekostnader	3 605	14 225
	Övriga upplupna kostnader	2 655 234	5 116 485
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 827 530	7 160 771

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 Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge, org.nr. 712400-1855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge 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 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 Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONA BERGSTRÖM-LING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 08:38:45



MIKAELA SVANÄNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 15:50:30



LAILA STÅLGÄRDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 08:38:37



MATZ LECKREMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 16:06:34



JOAKIM LERNEHAV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 15:06:46



MICHAEL POULSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 13:07:58



HASSE HULTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 13:48:45



KENTH ERLANDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 18:30:02



PER-ERIK LING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 18:05:44



KARIN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 12:00:58



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 07:47:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 12:05:38



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 07:45:14



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen har under 2024 åter lagt stort fokus på att fasadrenoveringen ska löpa på så smidigt som möjligt för alla medlemmar. Målet är att se till att vi får det som är avtalat och med rätt utförande. För att säkerställa detta har besiktningar genomförts i de olika momenten.

Genom bra samverkan mellan styrelsen och ekonomisk rådgivare på HSB har vi förhandlat räntor på bästa möjliga sätt, trots rådande situation i samhället.

Vi har lagt stor energi på att säkerställa att våra övriga avtal följs ex. markskötsel, städning mm. Vårt mål är att avtalen följs så vi kan känna oss trygga med våra avtalsparter. Om entreprenören inte levererar enligt avtal påbörjas en dialog med entreprenören, dialogen pågår tills entreprenören levererar enligt avtal.

Föreningen har drabbats av flera vattenskador allt från läckande diskmaskiner till stopp i avlopp. Vattenskador medför alltid stora kostnader för föreningen.

Kulturen har anordnat ett flertal aktiviteter som varit mycket uppskattat av våra medlemmar. En värdefull verksamhet.

Vikingarna har haft olika aktiviteter under året med allt från gemensamt fika på tisdagar, restaurangbesök, lagspel på boulebanan och bokklubben med träffar för läsintresserade. Vikingarna är en värdefull verksamhet för alla våra medlemmar.

Funktionerna med medlemstelefon och bovärdar är en viktig del av medlemmarnas närhet till styrelsen. Medlemstelefonen är mycket uppskattad av alla medlemmar med 5–10 samtal per dygn, i allt från fråga om gym till stopp i avlopp. Bovärdarna finns till som stöd för våra medlemmars olika behov av hjälp.

Styrelsen mål för framtiden är att fortsätta arbetet med energieffektiviseringen i olika former som i sin tur leder till en minskad miljöpåverkan och minskade kostnader för föreningen. Målet är också att vidta de åtgärder som är viktiga för att bibehålla värdet på våra fastigheter.

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.