



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF TOPASEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Topasen i Södertälje med säte i SÖDERTÄLJE org.nr. 716417-7771 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Topasen 1		1972
Topasen 2		1972
Topasen 3		1971
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
243	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 472
5	lägenheter (upplåtna med hyresrätt)	284
3	lokaler (hyresrätt)	153
18	förråd	234
130	garageplatser	2 800
102	p-platser	0
Totalt 501 objekt		19 943

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 114 st 2 rok, 124 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Lennart Karlsson	Ledamot	
Samer Putrus	Ordförande	
Yvonne Sehlan	Ledamot	
Mats-Gustaf Dahlen	Ledamot	
Peter Lennartsson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	
Patricia Shamoun	Ledamot	
Jonas Jonsson	Ledamot	
Hanna Moussi	Ledamot	2024-05-28
Michel Soume	Ledamot	
Helena Thorman	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Sehlan, Samer Putrus samt Rayan Benyamen.

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

Valberedning har varit: Aila Stormbom (sammankallande), Marianne Larsson samt Elisabeth Sjöden, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-09.

Bostadsrättsföreningen Topasen är en välskött och engagerad förening som under 2024 har genomfört flera viktiga projekt för att förbättra boendemiljön och höja fastigheternas långsiktiga hållbarhet. Vår strävan har varit att fortsätta utveckla en trygg, trivsam och hållbar miljö för våra medlemmar.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- **Undersökning av möjligheten för solceller:** Föreningen har under året undersökt möjligheterna att installera solceller

på garagetaket för att minska föreningens energikostnader och bidra till en mer hållbar energianvändning. Vi har tagit in offerter och stämman beslutade att ta in fler offerter och jobba vidare med frågan.

- **Gemensam el:** Föreningen har undersökt möjligheten att införa gemensam el för samtliga lägenheter. En sådan åtgärd skulle kunna leda till lägre elpriser för medlemmarna och en mer effektiv hantering av föreningens elkostnader. Utredningen pågår, och vi ser positivt på potentialen för denna lösning i framtiden, där vi har ett abonnemang istället för en per bostadsrätt.
- **Källsortering:** Källsorteringskärl har köpts in och placeras vid garaget.
- **OVK (Obligatorisk ventilationskontroll):** En OVK har genomförts under året för att säkerställa att ventilationen i föreningens fastigheter fungerar på ett tillfredsställande sätt och följer gällande krav.
- **Spolning och filmning av stammarna:** För att förhindra framtida problem med vatten- och avloppssystemet har föreningen genomfört spolning och filmning av stammarna. Detta har gett oss en bra överblick över systemets skick och vi har nu en bättre grund för att planera för eventuella framtida underhållsåtgärder.
- **Nya staket och träd:** Föreningen har också investerat i nya staket runt fastigheten samt planterat träd för att förbättra både estetiken och tryggheten i området. Dessa åtgärder har bidragit till ett trivsammare och mer inbjudande utemiljö för alla boende.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Efter filmningen av stammarna har vi beslutat att skjuta upp byte av köksstammar till tidigast 2028. Inom de närmsta åren kommer styrelsen att behöva kolla på projektering för eventuellt stambyte och byte av elkablage.

Återkommande jobb:

- Byte sand i sandlåda
- Slamsugning dagvattenbrunnar
- Träpanel garage styrkning/målning
- OVK- besiktning år 2027
- Rensning ventkanaler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 298 och under året har det tillkommit 20 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 302.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	220	204	271	240	286
Skuldsättning, kr/kvm	1 657	1 704	1 752	1 799	1 847
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 695	1 744	1 792	1 841	1 890
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	199	199	168	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	735	713	672	679	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	87	90	86
Nettoomsättning, tkr	13 662	13 304	12 939	12 661	13 203
Resultat efter finansiella poster, tkr	13	1 265	2 509	2 381	2 882
Soliditet, %	57	56	55	53	50

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalytan är inte garageytan medräknad.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 950 530	0	0	6 950 530
Upplåtelseavgifter, kr	7 665 148	0	0	7 665 148
Underhållsfond, kr	10 329 491	-846 925	-2 158 089	7 324 477
S:a bundet eget kapital, kr	24 945 169	-846 925	-2 158 089	21 940 155
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 472 613	2 112 249	2 158 089	18 742 951
Årets resultat, kr	1 265 324	-1 265 324	12 632	12 632
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 737 937	846 925	2 170 721	18 755 583
S:a eget kapital, kr	40 683 106	0	12 632	40 695 738

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 607 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 229 014 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation av underhållsfonden.

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	16 584 862
Årets resultat, kr	12 632
Reservation till underhållsfond, kr	-383 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 541 089
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 755 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	18 755 583
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 661 960	13 123 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 458	179 956
Summa Rörelseintäkter		13 724 419	13 303 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 108 426	-9 434 890
Övriga externa kostnader	Not 5	-427 331	-505 731
Personalkostnader	Not 6	-465 783	-453 402
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 169 507	-1 110 543
Summa Rörelsekostnader		-13 171 047	-11 504 566
Rörelseresultat		553 371	1 798 937
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 924	38 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 663	-572 435
Summa Finansiella poster		-540 740	-533 613
Resultat efter finansiella poster		12 632	1 265 324
Resultat före skatt		12 632	1 265 324
Årets resultat		12 632	1 265 324



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	61 365 609	62 195 548
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	14 497	23 195
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		61 380 105	62 218 742
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		61 380 605	62 219 242

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50 621	22 369
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	8 757 170	8 918 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	622 952	556 750
Summa Kortfristiga fordringar		9 430 743	9 497 147
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	22 896	21 328
Summa Kassa och bank		22 896	21 328
Summa Omsättningstillgångar		10 453 639	10 518 475
Summa Tillgångar		71 834 244	72 737 718



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 615 678	14 615 678
Fond för yttre underhåll	7 324 477	10 329 491
Summa Bundet eget kapital	21 940 155	24 945 169

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 742 951	14 472 613
Årets resultat	12 632	1 265 324
Summa Fritt eget kapital	18 755 583	15 737 937

Summa Eget kapital

40 695 738 40 683 106

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 855 875	18 062 447
Summa Långfristiga skulder		12 855 875	18 062 447

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 544 072	11 153 692
Leverantörsskulder		664 059	908 348
Skatteskulder		26 365	16 197
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	260 164	271 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 787 971	1 642 808
Summa Kortfristiga skulder		18 282 631	13 992 164

Summa Skulder

31 138 506 32 054 611

Summa Eget kapital och skulder

71 834 244 72 737 718

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat

553 371

1 798 937

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

1 169 507

1 110 543

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 169 507

1 110 543

Erhållen ränta

48 776

10 935

Erlagd ränta

-614 891

-537 615

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 156 763

2 382 801

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar

-133 528

-174 299

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder

-23 947

456 543

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-157 474

282 244

Kassaflöde från den löpande verksamheten

999 289

2 665 044

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar

-330 870

-1 490 141

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-330 870

-1 490 141

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut

-816 192

-816 192

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-816 192

-816 192

Årets kassaflöde

-147 773

358 711

Likvida medel vid årets början

9 670 617

9 311 906

Likvida medel vid årets slut

9 522 843

9 670 617



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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.

Beskattning

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Fastighetsavgift 2024

1630 kr/ per lgh

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	11 967 218	11 616 150
	Hyror bostäder	340 954	334 878
	Hyror lokaler	121 572	121 572
	Hyror garage och parkeringsplatser	903 197	783 192
	Hyror förbrukningsbaserad	5 350	0
	Hyror övrigt	45 588	45 327
	Övriga primära intäkter	288 313	241 327
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 672 192	13 142 446
	Hyresbortfall	-10 232	-18 898
	<i>Summa</i>	-10 232	-18 898
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 661 960	13 123 548
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	45 914	22 970
	Övriga sekundära intäkter	16 544	156 986
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	62 458	179 956
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	-1 551 528	-1 293 793
	Snö och halk-bekämpning	-200 643	-140 848
	Reparationer	-873 897	-914 670
	Planerat underhåll	-2 541 089	-1 070 925
	Försäkringsskador	-212 627	-343 543
	El	-646 031	-786 073
	Uppvärmning	-1 956 998	-1 813 881
	Vatten	-768 564	-760 836
	Sophämtning	-425 414	-391 855
	Fastighetsförsäkring	-449 152	-372 936
	Kabel-TV och bredband	-561 633	-584 526
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-454 980	-444 812
	Förvaltningsavtalskostnader	-431 574	-412 590
	Övriga driftkostnader	-34 298	-103 602
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 108 426	-9 434 890

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-44 056	-27 166
	Administrationskostnader	-141 160	-149 364
	Extern revision	-31 250	-23 375
	Konsultkostnader	-95 310	-24 032
	Medlemsavgifter	-79 400	-79 400
	Föreningsverksamhet	-33 456	-93 456
	Övriga förvaltningskostnader	-2 700	-108 938
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-427 331	-505 731
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-206 745	-211 868
	Revisionsarvode	-5 250	-9 000
	Övriga arvoden	-16 000	-16 000
	Arvode vicevärd	-131 436	-116 200
	Sociala avgifter	-101 352	-97 334
	Övriga personalkostnader	-5 000	-3 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-465 783	-453 402

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 649 768	71 339 929
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 565 886	16 565 886
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	695 999	446 889
	Årets investeringar	330 870	558 949
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	89 242 523	88 911 653
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 716 105	-26 751 295
	Årets avskrivningar	-1 160 809	-1 086 247
	Omklassificeringar	0	-1 121 436
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 876 915	-28 958 977
	<i>Utgående redovisat värde</i>	61 365 609	59 952 676
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	155 000 000	155 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 868 000	3 868 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 600 000	49 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 206 000	1 206 000
	<i>Summa</i>	209 674 000	209 674 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 055 700	42 055 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	42 055 700	42 055 700
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	342 000	315 906
	Årets investeringar	0	26 094
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	342 000	342 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-318 806	-294 509
	Årets avskrivningar	-8 698	-24 297
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-327 504	-318 806
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 497	23 195
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 499 947	8 649 289
	Övriga fordringar	257 223	268 739
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<u>8 757 170</u>	<u>8 918 028</u>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	39 035	27 887
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	583 917	528 863
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<u>622 952</u>	<u>556 750</u>
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	2 193	597
	Sparkonto, Nordea	20 703	20 731
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<u>22 896</u>	<u>21 328</u>

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>
Nordea Hypotek	1,0%	2026-01-26	4 215 623	228 000
Nordea Hypotek	1,18%	2025-05-21	4 838 380	148 000
Nordea Hypotek	3,13%	2025-09-18	5 000 000	0
Nordea Hypotek	3,59%	2025-01-20	5 187 500	150 000
Nordea Hypotek	2,14%	2027-02-17	5 318 444	170 192
Nordea Hypotek	1,46%	2026-11-18	3 840 000	120 000
			28 399 947	816 192

Långfristig del	12 855 875
Nästa års amortering av långfristig skuld	518 192
Lån som ska konverteras inom ett år	15 025 880
Kortfristig del	15 544 072
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	816 192
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 264 768
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,16%
Finns swap-avtal	Nej

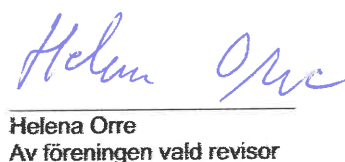
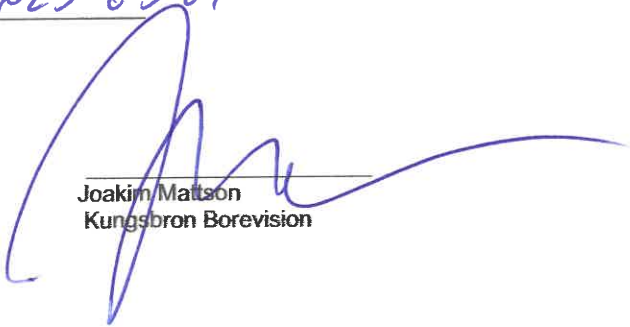
Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	1 650
Momsskuld	20 936	0
Källskatt	73 865	88 926
Inre fond	112 088	112 088
Övriga kortfristiga skulder	53 275	68 455
<i>Summa Övriga skulder</i>	260 164	271 119

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 075 823	1 158 711
Upplupna räntekostnader	70 650	84 878
Övriga upplupna kostnader	641 498	399 219
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 787 971	1 642 808



Södertälje den 23 april 2025
Samer Putrus
Lennart Karlsson
Yvonne Sehlén
Patricia Shamoun
Michel Soume
Mats-Gustaf Dahlen
Jonas Jonsson
Peter LennarssonRevisionsberättelse har lämnats den 2025-05-07
Helena Orre
Av föreningen vald revisor
Joakim Mattson
Kungsbron Borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Topasen i Södertälje, org.nr. 716417-7771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Topasen i Södertälje 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Topasen i Södertälje 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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helena Orre
Av föreningen vald revisor





Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Helena Margareta Orre

Revisor

På uppdrag av: HSB Brf Topasen i Södertälje

Serienummer: 54d3c63e291995[...]81281a310d874

IP: 192.176.xxx.xxx

2025-05-07 13:00:54 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

På uppdrag av: HSB Brf Topasen i Södertälje

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-05-07 14:13:13 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://www.penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Pennae A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Donnerstag, 14. November 2019 14:00

NOTERINGAR

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje