



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vårby Gård

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. 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 föreningsstämman 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

## 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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vårby Gård i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 712800-1612 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Huddinge kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bäckgården 9	Stockholms Kommun	10 år	2033-04-01	1972

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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 m <sup>2</sup>
196	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 838
162	p-platser	0
3	garageplatser	0
1	övernattningslägenhet	0
1	föreningslokal	0
<b>Totalt 363 objekt</b>		<b>13 838</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 33 st 1 rok, 55 st 2 rok, 77 st 3 rok, 28 st 4 rok, 2 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Karl-Henrik Widerström	Ordförande	2016-08-16
Maud Lennep	Ledamot	2016-04-10
Eva Noren	Ledamot	2015-06-19
Shahzad Akhter	Ledamot	2021-06-29
Sofia Fariat Rizkallah	Ledamot	2023-05-16
Nevenka Grujic-Tanasic	Ledamot	2017-08-24
Gabriella Airisniemi	Ledamot	2020-06-24
Vlado Grujic	Ledamot	2021-06-29
Karolina Wysocka-Durbas	Suppleant	2024-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maud Lennep.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maud Lennep, Eva Noren, Karl-Henrik Widerström och Gabriella Airisniemi.

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

Valberedning har varit: Monica Sundquist (sammankallande), Natalia Wallin samt Touran Jigarehei, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

Investeringsbehov är 160 kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-03.

Cirkulationspump till värmesystemet installerad.

Termostater till alla befintliga radiatorer.

Tvättning mögelangripna balkongfundament.

Linjemålning av parkeringsplatser.

Giftboxar utsatta för utplåning av rättor efter lokalisering av rättornas tillhåll.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2019	Byte av portar och låssystem för samtliga portar i fastigheterna.
2019	Ommålning av undersida av samtliga carports-tak för att hindra kondensbildning.
2020	Byte av VVC-ledningar (ledningar till radiatorer samt kallvattenledningar).
2020	Om-asfaltering av gård och gångar enligt garanti.
2020	Byte av tryckstyrningspump för kallvattnet.
2020	Stamspolning.
2020	Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförd av styrelsen. Inga åtgärder.
2021	OVK slutförd.
2022	Miljöstugan klar.
2022	Stabilisering av huskropp A, port 209-217.
2023	Renoveringen av bastun klar.
2023	Stabilisering av huskropp B, port 169-183. samt huskropp A 205-209. Arbete med sättningsprickor i lägenheter påbörjat.
2023	Injustering av värmesystemet samt utbyte till termostater på samtliga radiatorer.
2023	Nytt elavtal med Skellefteåkraft. Bundet fram till 2026.
2023	Installation av automatiska bommar till parkeringsplatserna påbörjad
2023	Laddstolpar till västra parkeringen installerade, 2 st. (4 platser)
2023	På grund av rådande ränteläge har inköp av fastigheten Bäckgården 9 (marken som huskropparna står på) skjutits på framtiden.

**AKTIVITETER I FÖRENINGEN**

Under året har anordnats:

Höst- och vårstädning med förtäring.

Adventsfika utomhus med eldfat och glögg.

Fastighetsskötarfika med mackor på gården.

Grillfester på gården.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byta stenplattor utanför portarna.
2025	Stamspolning
2025	Anticimex utför lägenhetstillsyn främst av kök och våtrum.
2025	Målning av lekutrustning
2025	Beskärning av träden och borttagning av döda träd.
2025	Slamsugning av dagvattenbrunnar.
2025	Översyn av hängrännor och stuprör på grund av läckage.
2025	Renovering av gräsmattor.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 267 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 267.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	136	160	226	238	222
Skuldsättning, kr/kvm	1 708	1 728	1 754	1 779	1 804
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 708	1 728	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	295	246	217	214	222
Årsavgifter, kr/kvm	857	804	788	772	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	891	905	863	842	826
Nettoomsättning, tkr	12 321	12 051	11 892	11 650	11 438
Resultat efter finansiella poster, tkr	176	941	1 802	1 423	1 528
Soliditet, %	45	44	43	41	39

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 053 900	0	0	1 053 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 978 800	0	0	5 978 800
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 346 250	0	-573 760	7 772 490
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>15 378 950</b>	<b>0</b>	<b>-573 760</b>	<b>14 805 190</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 522 747	941 202	573 760	8 037 708
Årets resultat, kr	941 202	-941 202	176 372	176 372
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 463 949</b>	<b>0</b>	<b>750 132</b>	<b>8 214 080</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 842 899</b>	<b>0</b>	<b>176 372</b>	<b>23 019 270</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 573 760 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	7 463 948
Årets resultat, kr	176 372
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	573 760
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 214 080</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 214 080
-----------------------------	-----------

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

## RESULTATRÄKNING

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

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 12 321 357 12 050 906

Övriga rörelseintäkter

Not 3 2 002 477 840

## Summa Rörelseintäkter

12 323 359 12 528 747

## Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 4 -9 671 198 -9 189 819

Övriga externa kostnader

Not 5 -536 716 -537 346

Personalkostnader

Not 6 -310 272 -321 118

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -1 132 211 -1 140 888

## Summa Rörelsekostnader

-11 650 397 -11 189 171

## Rörelseresultat

672 962 1 339 575

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 8 49 663 19 024

Räntekostnader och liknande resultatposter

-546 253 -417 398

## Summa Finansiella poster

-496 590 -398 373

## Resultat efter finansiella poster

176 372 941 202

## Resultat före skatt

176 372 941 202

## Årets resultat

176 372 941 202



# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	45 329 077	46 461 287
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	148 681
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 329 076</b>	<b>46 609 967</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**45 329 576**      **46 610 467**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		85 305	50 745
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 541 940	2 477 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	948 196	890 503
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>4 575 441</b>	<b>3 418 329</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 463 000	1 417 932
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>1 463 000</b>	<b>1 417 932</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**6 038 441**      **4 836 261**

### Summa Tillgångar

**51 368 017**      **51 446 728**

**BALANSRÄKNING**

2024-12-31

2023-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

7 032 700 7 032 700

Fond för yttre underhåll

7 772 490 8 346 250

*Summa Bundet eget kapital***14 805 190 15 378 950***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 037 708 6 522 747

Årets resultat

176 372 941 202

*Summa Fritt eget kapital***8 214 081 7 463 948****Summa Eget kapital****23 019 270 22 842 898****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16 0 7 239 122

*Summa Långfristiga skulder***0 7 239 122***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

23 635 581 16 671 459

Leverantörsskulder

880 255 771 603

Skatteskulder

31 692 23 656

Övriga kortfristiga skulder

Not 17 2 051 140 1 967 775

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18 1 750 079 1 930 215

*Summa Kortfristiga skulder***28 348 747 21 364 708****Summa Skulder****28 348 747 28 603 830****Summa Eget kapital och skulder****51 368 017 51 446 728**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	672 962	1 339 575
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 132 211	1 140 888
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 132 211</b>	<b>1 140 888</b>
Erhållen ränta	49 663	19 024
Erlagd ränta	-519 107	-371 315
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 335 729</b>	<b>2 128 173</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-96 508	-14 847
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-7 229	256 407
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-103 737</b>	<b>241 560</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 231 992</b>	<b>2 369 734</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	148 681	-1 591 243
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>148 681</b>	<b>-1 591 243</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-275 000	-359 572
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-275 000</b>	<b>-359 572</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 105 672</b>	<b>418 918</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 863 043</b>	<b>3 444 124</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 968 715</b>	<b>3 863 043</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	20 730tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

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

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

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. 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 %:** Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 347 272	11 121 808
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	506 672	405 952
	Hyror garage och parkeringsplatser	472 828	454 682
	Hyror förbrukningsbaserad	4 354	0
	Hyror övrigt	75 504	74 255
	Övriga primära intäkter	168 297	245 219
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>12 574 927</b>	<b>12 301 916</b>
	Avgiftsbortfall	0	-321
	Hysesbortfall	-34 573	-31 692
	Avsatt till inre fond	-218 997	-218 997
	<b>Summa</b>	<b>-253 570</b>	<b>-251 010</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>12 321 357</b>	<b>12 050 906</b>

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	416 995
	Övriga sekundära intäkter	2 002	60 845
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>2 002</b>	<b>477 840</b>
		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokavård och samfälligheter	-1 376 606	-1 322 003
	Snö och halk-bekämpning	-17 945	-148 924
	Reparationer	-472 279	-479 427
	Planerat underhåll	-573 760	-131 517
	Försäkringsskador	-50 375	-594 225
	EI	-1 256 925	-826 275
	Uppvärmning	-1 976 095	-1 887 042
	Vatten	-852 597	-684 270
	Sophämtning	-544 919	-499 306
	Fastighetsförsäkring	-607 779	-552 779
	Kabel-TV och bredband	-150 056	-145 612
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-330 320	-322 284
	Förvaltningsavtalskostnader	-840 133	-1 023 894
	Tomträttsavgäld	-569 400	-560 500
	Övriga driftkostnader	-52 009	-11 764
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-9 671 198</b>	<b>-9 189 819</b>
		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-18 013	-20 907
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-148 388	-121 653
	Administrationskostnader	-200 808	-129 625
	Extern revision	-22 000	-35 000
	Konsultkostnader	0	-56 500
	Medlemsavgifter	-109 400	-109 400
	Föreningsverksamhet	-33 525	-61 058
	Övriga förvaltningskostnader	-4 582	-3 203
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-536 716</b>	<b>-537 346</b>

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

*Personalkostnader*

Arvode styrelse	-231 796	-239 210
Revisionsarvode	-10 034	-10 034
Övriga arvoden	-16 536	-22 098
Sociala avgifter	-48 656	-49 776
Övriga personalkostnader	-3 250	0
<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-310 272</b>	<b>-321 118</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på byggnader	-1 101 286	-1 076 932
Avskrivning på markanläggning	-30 925	-30 925
Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-33 032
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 132 211</b>	<b>-1 140 888</b>

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

*Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter*

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 832	18 047
Övriga ränteintäkter och liknande poster	45 831	977
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>49 663</b>	<b>19 024</b>

Not 9	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 398 327	64 988 581
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	709 296	385 922
	Årets investeringar	0	2 733 119
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>68 107 623</b>	<b>68 107 623</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 646 336	-20 538 480
	Årets avskrivningar	-1 132 211	-1 107 856
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-22 778 547</b>	<b>-21 646 336</b>
	<i>Byggnader</i>	<b>45 329 077</b>	<b>46 461 287</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	131 000 000	131 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	962 000	962 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	122 000	122 000
	<i>Summa</i>	<b>174 084 000</b>	<b>174 084 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 960 200	33 960 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>33 960 200</b>	<b>33 960 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 289 660	1 289 660
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>1 289 660</b>	<b>1 289 660</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 289 661	-1 256 629
	Årets avskrivningar	0	-33 032
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-1 289 661</b>	<b>-1 289 661</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	148 681	1 290 557
	Omklassificering till byggnad	-148 681	-1 141 876
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>148 681</b>



**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav** 2024-12-31 2023-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB

500 500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav*

500 500

**Not 13 Övriga kortfristiga fordringar** 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

3 505 715 2 445 111

Övriga fordringar

36 225 31 970

*Summa Övriga fordringar*

3 541 940 2 477 081

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** 2024-12-31 2023-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

948 196 890 503

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

948 196 890 503

**Not 15 Kassa och bank** 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 1

1 463 000 1 417 932

*Summa Kassa och bank*

1 463 000 1 417 932

**Not 16 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 AB	3,19%	2025-11-20	6 120 000	120 000
Nordea Hypotek AB	3,73%	2025-01-02	10 276 459	100 000
Nordea Hypotek AB	0,88%	2025-12-01	7 239 122	80 000
			<b>23 635 581</b>	<b>300 000</b>

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

23 635 581

Kortfristig del

23 635 581

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

300 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 200 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,72%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>	4 792	4 792
	Depositioner	17 416	33 777
	Momsskuld	0	60
	Källskatt	2 018 076	1 904 865
	Inre fond	10 855	24 282
	Övriga kortfristiga skulder	<u>2 051 140</u>	<u>1 967 775</u>
	<i>Summa Övriga skulder</i>		
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 029 558	937 693
	Förutbetalda hyror och avgifter	124 964	97 818
	Upplupna räntekostnader	595 557	894 704
	Övriga upplupna kostnader	<u>1 750 079</u>	<u>1 930 215</u>
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		

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 Vårby gård i Huddinge, org.nr. 712800-1612

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vårby gård i Huddinge 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. Risken 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 Vårby gård i Huddinge 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

William Lindström  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Nikolova  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Vårby Gård i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARL-HENRIK WIDERSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:06:15



**VLADO GRUJCIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 22:38:59



**SHAHZAD AKHTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 00:14:47



**GABRIELLA AIRISNIEMI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:11:29



**EVA NOREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:56:00



**SOFIA FARIAL RIZKALLAH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 20:00:50



**NEVENKA GRUJCIC-TANASIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 22:42:06



**MAUD LENNEP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:50:00



**ALEKSANDRA NIKOLOVA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:08:48



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 12:12:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Vårby Gård i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALEKSANDRA NIKOLOVA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:09:23



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 12:12:20



## EGNA ANTECKNINGAR

A series of horizontal lines for writing notes.

## 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## 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.

## 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 eventuell 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 bidrar till 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.

## 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.

