



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Lärkbacken i Tullinge

 Sparande 187 kr/kvm	 Investeringsbehov 387 kr/kvm	 Skuldsättning 7 710 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 211 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 024 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
187 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredsställande och har ökat sedan föregående år. Det är amorteringar och gjorda investeringar som räknas som sparande. Dessutom finns de 1.700 000:-kr fonderade för tänkta investeringar längre fram men det räknas inte som sparande i det här sammanhanget. Under februari 2025 ökade de fonderade medlen med 50.000:- kr.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
387 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Underhålls- och investeringsplanen följs. För större investeringar framöver finns fonderade medel avsatta.

NYCKELTAL



Skuldsättning
7 710 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Vi följer amorteringsplanen och vi ligger nu i normalspannet.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Amorteringstakten har varit hög de sista åren men har nu minskat för att räntehöjningarna skall bli mindre kännbara.

De flesta lånen är placerade till fast ränta under 3-5 år.

NYCKELTAL



Energikostnad
211 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

I slutet av 2023 införde vi gemensam el varför kostnaden har ökat då även medlemmarnas elförbrukning ingår.

Vi köper in medlemmarnas el som sedan debiteras ut.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger tomten

NYCKELTAL



Årsavgift
1 024 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften har höjts för 2024 med 4,5% och 2025 med 3 % främst beroende på höjda räntekostnader men även p.g.a. ökade kostnader i samhället. Höjningarna får anses som ganska normala i jämförelse med marknaden i övrigt.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lärkbacken i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 769606-2038 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Banslätt 6	2001-02-02	2003 och 2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 682
45	p-platser (inom Banslätt GA:2)	0
10	p-platser	0
2	cykelförråd	0
Totalt 127 objekt		4 682

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 34 st 2 rok, 14 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Botkyrka Banslätt GA:2	G:A		45 / 54	Väg, Parkeringsplats

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Emmoth	Ordförande	2013-05-14	
Arne Hansson	Ledamot	2018-05-29	
Mia Andrén	Ledamot	2016-06-01	
Christer Norberg	Ledamot	2024-05-28	
Jovan Raskovic	Ledamot	2018-05-29	2025-01-16
Annelie Stam	Ledamot	2016-06-01	
Tomas Hjelm	Ledamot	2018-05-29	
Daniel Korpysz	Ledamot	2022-05-30	
Carl Magnusson	Ledamot	2024-05-28	2025-01-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Leif Emmoth, Tomas Hjelm samt Annelie Lindahl Stam.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Emmoth, Arne Hansson, Annelie Stam och Tomas Hjelm.

Revisorer har varit Hans Johannesson, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit Bertil Arbin (sammankallande) samt Roger Kindström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,5%.
En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en uppdaterad (2024-10-05) 50-årig underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-05-30.

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

Fortsatt värmeinjustering i olika steg med beräkningar och inställningar.
Hållfasthetsberäkning av taken som kan ligga till grund för möjligheten att montera solceller. Arbetet fortskrider med fortsatt undersökning om förutsättningarna för solceller och bergvärme och värmeutvinning från avloppsvatten.

Infört gemensam el.
Uppföljning av lägenhetssyn.
Bytt frekvensinriktare i hiss
3-årsavtal med Nomor/Rentokil om skadedjursbekämpning.
I övrigt mindre underhållsåtgärder utförda enligt underhållsplan

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har bytt innerdörrarna till hissarna. Tillsammans med vår grannförening har vi installerat fyra eluppladningsplatser för bilar. På baksidan mellan husen och cykelförråden har gångvägen breddats för att möjliggöra bättre tillträde för byggmaskiner. Balkongreparationer är slutförda. Åtgärdat fuktskador i två badrum.

I samband med besiktning av taken har takluckorna för uppstigning bytts till en stadigare konstruktion. Installation av belysning på uteplatsen och bakom husen har genomförts. Hållfasthetsberäkning av taken som kan ligga till grund för möjligheten att montera solceller, arbetet fortskrider.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fasadtvätt
2025	Fortsatt värmeinjustering vid behov
2027	Byte av takpapp
2027	Installation av solceller
2025	Byte av sand i sandlådan
2025	Kanalrensning som förberedelse till OVK 2025
2025	Fläktarna ses över vid OVK 2025
2025	Spolning av dagvattenbrunnar
2026	Åtgärd av värmeväxlare och pumpar kan bli aktuella 2025
2025	Mindre underhåll enligt underhållsplan
2025	Byte av värmeregleringssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	187	163	143	281	318
Skuldsättning, kr/kvm	7 710	7 787	7 966	8 146	8 403
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 710	7 787	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	211	183	154	154	137
Årsavgifter, kr/kvm	1 024	934	894	894	894
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 080	993	945	928	930
Nettoomsättning, tkr	5 055	4 553	4 343	4 344	4 355
Resultat efter finansiella poster, tkr	-108	-526	-325	-64	-205
Soliditet, %	58	58	58	57	57

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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: Från år 2024 är aviserad el avseende IMD inkluderad i nyckeltalet. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningarna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 547 736 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 188 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3 % höjning från 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	46 378 072	0	0	46 378 072
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 423 000	0	0	5 423 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 349 129	0	397 962	1 747 091
S:a bundet eget kapital, kr	53 150 201	0	397 962	53 548 163
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 093 585	-525 864	-397 962	-2 017 411
Årets resultat, kr	-525 864	525 864	-107 521	-107 521
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 619 449	0	-505 483	-2 124 932
S:a eget kapital, kr	51 530 752	0	-107 521	51 423 231

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 419 000 kr samt ianspråktagande skett med 21 038 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	-1 619 449
Årets resultat, kr	-107 521
Reservation till underhållsfond, kr	-419 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 038
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 124 932

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 124 932

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	5 054 501	4 552 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 569	96 478
Summa Rörelseintäkter		5 072 070	4 649 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 197 093	-3 258 286
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 539	-202 108
Personalkostnader	Not 6	-215 619	-239 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-962 898	-970 066
Summa Rörelsekostnader		-4 561 149	-4 669 629
Rörelseresultat		510 921	-20 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 254	35 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-672 696	-540 937
Summa Finansiella poster		-618 442	-505 336
Resultat efter finansiella poster		-107 521	-525 864
Resultat före skatt		-107 521	-525 864
Årets resultat		-107 521	-525 864



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	85 222 166	86 180 984
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	12 241	16 321
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		85 234 407	86 197 305
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		85 234 907	86 197 805

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 503
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 409 084	858 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	307 609	255 180
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 716 693	1 117 033
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 700 000	1 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 700 000	1 700 000
Summa Omsättningstillgångar		3 416 693	2 817 033
Summa Tillgångar		88 651 600	89 014 838



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	51 801 072	51 801 072
Fond för yttre underhåll	1 747 091	1 349 129
Summa Bundet eget kapital	53 548 163	53 150 201

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 017 411	-1 093 585
Årets resultat	-107 521	-525 864
Summa Ansamlad förlust	-2 124 933	-1 619 449

Summa Eget kapital	51 423 230	51 530 752
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 687 433	26 303 441
Summa Långfristiga skulder		25 687 433	26 303 441

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 410 308	10 153 700
Leverantörsskulder		441 109	309 401
Skatteskulder	Not 16	11 129	8 259
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	250	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	678 141	709 035
Summa Kortfristiga skulder		11 540 937	11 180 645

Summa Skulder		37 228 370	37 484 086
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		88 651 600	89 014 838
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	510 921	-20 528
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	962 898	970 066
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	962 898	970 066
Erhållen ränta	52 253	33 124
Erlagd ränta	-667 912	-520 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	858 160	462 662
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-49 923	-84 832
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	98 899	143 686
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	48 976	58 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	907 136	521 516
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-215 401
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-215 401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-359 400	-841 780
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-359 400	-841 780
Årets kassaflöde	547 736	-535 665
Likvida medel vid årets början	2 455 642	2 991 306
Likvida medel vid årets slut	3 003 377	2 455 642



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.

Beskattnings

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

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

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	4 639 200	4 374 828
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	219 213	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	203 542	172 791
	Hyror övrigt	5 000	0
	Övriga primära intäkter	21 522	32 094
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 088 477	4 579 713
	Hysesbortfall	-33 976	-27 091
	<i>Summa</i>	-33 976	-27 091
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 054 501	4 552 622
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	74 351
	Övriga sekundära intäkter	17 569	22 127
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 569	96 478
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-474 528	-495 109
	Snö och halk-bekämpning	-179 206	-216 216
	Reparationer	-159 970	-183 986
	Planerat underhåll	-21 038	-320 800
	Försäkringsskador	-382 790	-215 054
	El	-291 316	-134 768
	Uppvärmning	-652 843	-583 781
	Vatten	-148 255	-138 770
	Sophämtning	-116 641	-108 937
	Fastighetsförsäkring	-157 129	-122 232
	Kabel-TV och bredband	-140 860	-140 794
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-114 100	-111 230
	Förvaltningsavtalskostnader	-358 417	-486 607
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 197 093	-3 258 286

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 329	-28 618
	Administrationskostnader	-98 814	-75 904
	Extern revision	-15 000	-11 600
	Konsultkostnader	0	-16 062
	Medlemsavgifter	-41 250	-41 250
	Föreningsverksamhet	-12 445	-28 174
	Övriga förvaltningskostnader	-4 700	-500
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-185 539	-202 108
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-157 618	-158 924
	Revisionsarvode	-8 595	0
	Övriga arvoden	-9 168	-40 999
	Sociala avgifter	-36 988	-39 246
	Övriga personalkostnader	-3 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-215 619	-239 169
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-958 818	-958 818
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 080	-11 248
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-962 898	-970 066
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	-671 976	-540 450
	Övriga räntekostnader	-720	-487
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-672 696	-540 937

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 582 390	85 387 390
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 780 500	14 780 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	219 559	219 559
	Årets investeringar	0	195 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	100 582 450	100 582 450
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 401 466	-13 442 648
	Årets avskrivningar	-958 818	-958 818
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 360 284	-14 401 466
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 222 166	86 180 984
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	96 200 000	96 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 216 000	48 216 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	48 216 000	48 216 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	100 399	79 998
	Årets investeringar	0	20 401
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	100 399	100 399
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-84 078	-72 830
	Årets avskrivningar	-4 080	-11 248
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-88 159	-84 078
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 241	16 321
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 303 377

755 642

Övriga fordringar

105 707

102 709

Summa Övriga fordringar

1 409 084

858 351

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

7 694

5 693

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

299 915

249 487

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

307 609

255 180

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 700 000

1 700 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 700 000

1 700 000

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	0,7%	2025-11-25	5 425 908	50 000
Swedbank Hypotek AB	1,13%	2026-12-22	7 437 725	60 000
Swedbank Hypotek AB	0,75%	2026-01-23	5 427 550	45 000
Svenska Handelsbanken Tullinge	3,44%	2025-03-03	4 725 000	50 000
Svenska Handelsbanken Tullinge	4,06%	2027-09-30	4 462 500	50 000
Svenska Handelsbanken Tullinge	3,01%	2027-12-30	5 324 300	54 400
Swedbank Hypotek AB	4,31%	2028-09-25	3 294 758	50 000
			36 097 741	359 400

Långfristig del

25 687 433

Nästa års amortering av långfristig skuld

259 400

Lån som ska konverteras inom ett år

10 150 908

Kortfristig del

10 410 308

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

359 400

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 437 600

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,24%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	11 129	8 259
	<i>Summa Skatteskulder</i>	11 129	8 259
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	250	250
	<i>Summa Övriga skulder</i>	250	250
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	423 351	388 134
	Upplupna räntekostnader	76 566	71 782
	Övriga upplupna kostnader	178 224	249 119
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	678 141	709 035

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärkbacken i Tullinge, org.nr. 769606-2038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärkbacken i Tullinge 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lärkbacken i Tullinge 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 revisionssed 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Johannesson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LEIF ERLING EMMOTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:57:23



MIA ANDRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:56:53



ARNE HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 18:49:00



CHRISTER NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 12:16:02



TOMAS HJELM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 08:56:27



DANIEL KORPYSZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:38:34



ANNELIE STAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:32:26



HANS JOHANNESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 19:58:54



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:48:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HANS JOHANNESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 20:00:51



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:48:01



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till 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 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.