



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Västliden i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Västliden i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-1570 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sirius 57		1983

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige Försäkring. 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
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 048
52	p-platser	0
122	garageplatser	0
1	föreningslokal	108
Totalt 297 objekt		13 156

Föreningens lägenheter fördelas på: 122 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Botkyrka Sirius GA:1	G:A	716417-2038	45/100	Parkeringsdäck med belysningsanordning mm, Körytor, Gångytor, Trappor, Markytor, Planteringar, Utrymme för elcentral, Kvartersbelysning samt dagvattenledningar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jessica Brozin Forsberg	Ordförande	2016-06-09
Bitte Sehlin	Ledamot	2020-05-28
Ulrica Söder	Ledamot	2016-06-09
Raffaele Mandoli	Ledamot	2013-05-29
Mattias Lindgren	Ledamot	2016-06-09
Sandra Sosa Jonsson	Ledamot	2022-05-31
Robin Birgestam	Ledamot	2023-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jessica Brozin Forsberg, Mattias Lindgren samt Robin Birgestam.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrica Söder, Jessica Brozin Forsberg, Raffaele Mandoli och Mattias Lindgren.

Revisorer har varit Camilla Lif vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit Jan Andersson (sammankallande) och Tina Lundgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4 %.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till år 2074 och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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



Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-15

Under 2024 har styrelsen under konkurrensutsättning med flera andra aktörer handlat upp nya förvaltningsavtal för så väl teknisk som ekonomisk förvaltning. I samband med budgetmötet i november beslutade styrelsen att fortsätta samarbetet med HSB Södertörn och beslutade att teckna nya avtalen med HSB Södertörn för samtliga tjänster.

I samband med budgetmöte fattade styrelsen också beslut om att höja avgifterna för 2025 med +5%. Justeringen av avgiften beror på de ökande kostnaderna till följd av räntehöjningar, uppvärmning, sophämtning, fastighetsförsäkring samt fastighetsskatt.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar
2024 Målning av 60 radhus, förråd, garagelängor samt plank mot Solskensvägen

Årtal	Åtgärd
2023	Målning av 63 radhus och förråd
2023	Installation av ytterligare 4 laddpunkter
2022	Ny stödmur baksida 207-217
2022	Renovering fallskyddsunderlag lekplatsen Borgen
2022	Installation av ytterligare 12 laddpunkter
2021	Installation av mekaniska radonåtgärder vid 6 lägenheter
2021	Installation av uppgångsstegar och gångbryggor för att klara fallsäkerhetskrav vid arbete på radhusens tak
2021	Installation avnockband och byte avnockpannor på radhustak och förrådstak
2021	Bekämpning av mossor och algpåväxt på betongtakpannor
2021	Byte av värmeväxlare för tappvarmvatten i undercentral
2021	Installation av 2st inomhustemperaturgivare i varje radhus
2021	Nytt löpband till föreningens gym
2021	Installation av ytterligare 8 laddpunkter
2020	Nya energideklarationer av föreningens byggnader
2020	Installation av ytterligare 4 laddpunkter
2020	Framtagning av gestaltungsprogram för föreningens 5 olika gröna- och lekrområden
2020	Ombyggnation av grönastruktur och lekutrustning vid blå och röda lekplatsen
2020	komplettering av SMART-boxar för gnärbekämpning
2020	OVK och sotning
2020	Installation av el-laddningsinfrastruktur i föreningens garage - 11 laddpunkter
2019	Installation av vattenläckagelarm under diskbänk i samtliga lägenheter
2019	Färdigställande av markentreprenad slutligen innefattande 37 punkter i föreningens utemiljö
2018	Stamspolning och statuskontroll avloppsnät
2018	Radonmätning av lägenheter
2017	Byte av resterande 66 st garageportar i föreningens garage
2017	Utbyte av områdets strålkastare till ledstrålkastare
2017	Utbyte av sopskåp från trä till betongskåp
2016	Renovering av betonggaragelänga samt byte av 20st garageportar i längan
2016	Byte av pumpar i undercentral
2015	Byte av områdesbelysning till LED-armaturer
2015	Ommålning av garagelängor
2014	Upplåtande av ledningsrätt till Botkyrka stadsnät för indragning av fibernät
2014	Återställning av takstolar på inredda vindar
2014	Reparation av tak på 2-våningshus

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

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av samfälliga parkeringsgaraget
2025	Ombyggnad och uppdelning av undercentral i 2 försörjningsområden
2025	Betongförsegling takpannor
2027	Byte fönster

Under 2024 färdigställde föreningen ommålningen av samtliga hus och förråd. Även föreningens garagelängor samt planket mot Solskensvägen målades. Målningen av föreningens fasader har varit en omfattande entreprenad som har förlöpt väl till följd av gott samarbete mellan föreningen, projektledare, entreprenör och alla boende. Inräknat alla kostnader inklusive byte av virke uppgick kostnaden över 2 år till c:a 10.000.000kr

Inför ommålningen hade medel sparats genom kontinuerliga avvägda amorteringar och en extra amortering om 2 000 000 kr genomfördes 2019 som del i sparandet. På extrastämma den 19 oktober 2022 beslutades att föreningen vid kommande ommålning av fasader skulle köpa in ommålningstjänsten i sin helhet.

Föreningen har fortsatt det tidigare konstaterade utredningsbehovet kopplat till föreningens uppvärmning. Under 2025 kommer föreningens undercentral byggas om och området kommer efter detta att ha två separata system, ett för det övre området och ett för det nedre området. De olika områdena har utifrån topografi och längd på systemen lite olika behov av tryck respektive cirkulation. Ombyggnationen minskar dessutom känsligheten för området. Ytterligare utredningar avseende status på ledningssystemet och värmekulvertarna kvarstår dock.

Under hösten meddelade samfällighetens styrelse att det större betonggaraget behöver renoveras. Experter på betong har bedömt så väl ett behov av att bygga om tätskiktet i delar men framför allt att betongen behöver impregneras. I samband med att det arbetet sker behöver befintligt gallerverk rivas och samfällighetens stämma beslutade att ersätta det befintliga träkonstruktionerna med sträckmetall. Arbeta kommer ske våren 2025. Brf Västtiden bär 44% av driftskostnaderna för garaget varav denna typ av renovering har betydande kostnadspåverkan på föreningens likviditet.

Under 2025 planerar föreningen eventuellt även för att mossbekämpa betongpannorna på föreningens tak. Arbeta kan eventuellt komma att skjutas fram till 2026. Vid det arbete kommer takpannorna i så fall även impregneras för att öka livslängden hos takpannorna.

Det behov av byten av fönster som finns inom kommande 5-årsperiod kommer innebära ett behov av ökad belåningsgrad. Arbeta är i Underhållsplanen lagt till 2027, men är ännu inte detaljplanerat.

Arbete med att ta fram nyttjanderättsavtal för lägenheternas uteplatser har pågått under de senaste åren. Styrelserna har lagt mycket tid på att få arbetet helt klart. De flesta lägenheter har gällande avtal, dock saknar enskilda lägenheter fortfarande avtal.

Sedan 2019 har föreningen en kostnadsneutral lösning för installation av laddboxar i de garage som varje boende disponerar med benefik nyttjanderätt. Laddboxarna finansieras så att de som installerat själva bär kostnaden för installationen av boxen samt de driftskostnader som boxen medför och betalar för den el de förbrukar. Installationen sker på det motorvärmarsystem som föreningen haft sedan tidigare. I vissa av de olika grupperna börjar dock maxkapaciteten bli nådd. Föreningen behöver därav se över alternativ för att kunna fortsätta erbjuda tjänster till de som ännu inte installerat och som då önskar möjligheten att få box installerad. Under 2024 var efterfrågan av laddboxar låg och inga boxar installerade därav året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 22 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 208.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	270	257	325	299	315
Skuldsättning, kr/kvm	4 856	4 508	4 461	4 530	4 634
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 856	4 508	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	208	190	165	159	147
Årsavgifter, kr/kvm	892	858	825	825	825
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	919	884	848	836	832
Nettoomsättning, tkr	11 986	11 440	10 979	10 994	10 950
Resultat efter finansiella poster, tkr	363	1 362	2 267	-360	2 510
Soliditet, %	28	29	28	26	26

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 791 600	0	0	3 791 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 224 331	0	589 718	6 814 049
S:a bundet eget kapital, kr	10 015 931	0	589 718	10 605 649
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 030 440	1 362 190	-589 718	14 802 912
Årets resultat, kr	1 362 190	-1 362 190	363 221	363 221
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 392 630	0	-226 497	15 166 133
S:a eget kapital, kr	25 408 561	0	363 221	25 771 782

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 683 000 kr samt ianspråktagande skett med 93 282 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	15 392 630
Årets resultat, kr	363 221
Reservation till underhållsfond, kr	-683 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 282
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 166 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 166 133

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	11 985 633	11 440 319
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	93 052
Summa Rörelseintäkter		11 985 633	11 533 371
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 011 284	-6 791 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 147	-169 560
Personalkostnader	Not 6	-223 501	-223 155
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 488 178	-1 781 491
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-85 465	0
Summa Rörelsekostnader		-10 036 575	-8 965 727
Rörelseresultat		1 949 057	2 567 643
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 803	15 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 614 639	-1 221 035
Summa Finansiella poster		-1 585 836	-1 205 454
Resultat efter finansiella poster		363 221	1 362 190
Resultat före skatt		363 221	1 362 190
Årets resultat		363 221	1 362 190



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 11	86 442 026	78 137 844
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	44 467	61 349
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	103 135	5 385 311
Summa Materiella anläggningstillgångar		86 589 628	83 584 504

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

86 590 128 83 585 004

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 195	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	2 086 361	2 797 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	285 705	428 870
Summa Kortfristiga fordringar		2 380 261	3 226 695

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		2 500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank		19 595	24 186
Summa Kassa och bank		19 595	24 186

Summa Omsättningstillgångar

4 899 856 3 250 881

Summa Tillgångar

91 489 984 86 835 885



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 791 600	3 791 600
Fond för yttre underhåll	6 814 049	6 224 331
Summa Bundet eget kapital	10 605 649	10 015 931

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 802 912	14 030 440
Årets resultat	363 221	1 362 190
Summa Fritt eget kapital	15 166 133	15 392 630

Summa Eget kapital	25 771 783	25 408 561
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 695 989	40 443 621
Summa Långfristiga skulder		27 695 989	40 443 621

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		35 666 140	18 369 154
Leverantörsskulder		460 358	540 025
Skatteskulder	Not 18	112 414	146 402
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	233 059	235 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 550 241	1 692 978
Summa Kortfristiga skulder		38 022 212	20 983 703

Summa Skulder		65 718 201	61 427 324
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		91 489 984	86 835 885
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 949 057	2 567 643
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 488 178	1 781 491
Övriga justeringar	85 465	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 573 643	1 781 491
Erhållen ränta	17 735	15 581
Erlagd ränta	-1 594 630	-1 214 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 945 806	3 149 730
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	152 185	153 204
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-278 485	67 871
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-126 300	221 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 819 505	3 370 805
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 578 767	-5 440 659
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 578 767	-5 440 659
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 549 354	606 985
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 549 354	606 985
Årets kassaflöde	1 790 092	-1 462 870
Likvida medel vid årets början	2 454 804	3 917 674
Likvida medel vid årets slut	4 244 896	2 454 804

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	60 582 tkr
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 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: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 640 468	11 192 700
	Hyror garage och parkeringsplatser	99 840	99 840
	Hyror förbrukningsbaserad	94 968	0
	Övriga primära intäkter	150 677	151 939
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 985 953	11 444 479
	Hyresbortfall	-320	-4 160
	<i>Summa</i>	-320	-4 160
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 985 633	11 440 319
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	14 796
	Övriga sekundära intäkter	0	78 256
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	93 052

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-666 912	-800 192
	Snö och halk-bekämpning	-338 184	-345 463
	Reparationer	-286 238	-278 262
	Planerat underhåll	-93 282	-211 562
	Försäkringsskador	-539 352	-211 372
	El	-235 739	-247 649
	Uppvärmning	-1 922 361	-1 727 310
	Vatten	-557 595	-508 847
	Sophämtning	-265 658	-236 295
	Fastighetsförsäkring	-340 776	-318 545
	Kabel-TV och bredband	-141 629	-138 014
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 171 575	-1 142 301
	Förvaltningsavtalskostnader	-451 984	-625 710
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 011 284	-6 791 522
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	-19 382	-21 038
	Administrationskostnader	-62 534	-42 072
	Extern revision	-18 500	-12 000
	Konsultkostnader	-36 814	0
	Medlemsavgifter	-69 050	-69 050
	Föreningsverksamhet	-14 817	-18 338
	Övriga förvaltningskostnader	-7 050	-7 063
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-228 147	-169 560
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-166 750	-165 960
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-50 751	-51 195
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-223 501	-223 155

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	-2 036 237	-1 312 083
	Avskrivning på markanläggning	-399 923	-399 923
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-52 019	-69 485
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 488 178	-1 781 491
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-85 465	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-85 465	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 102	4 183
	Ränteintäkter placeringar	16 318	5 625
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 383	5 773
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	28 803	15 581
Not 10	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	-1 614 105	-1 220 253
	Övriga räntekostnader	-534	-782
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 614 639	-1 221 035

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 065 743	92 010 397
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 000 000	9 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 267 202	7 267 202
	Årets investeringar	10 860 944	55 346
	Årets försäljningar/utrangeringar	-419 200	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	118 774 689	108 332 945
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 195 101	-28 430 493
	Årets avskrivningar	-2 471 297	-1 764 608
	Omklassificeringar	333 735	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 332 663	-30 195 101
	<i>Utgående redovisat värde</i>	86 442 026	78 137 844
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	145 017 000	139 482 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	113 775 000	96 555 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	258 792 000	236 037 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 763 100	77 763 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	77 763 100	77 763 100
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	311 349	311 349
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	311 349	311 349
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-250 000	-233 117
	Årets avskrivningar	-16 882	-16 883
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-266 882	-250 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 467	61 349
Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 385 311	0
	Årets investeringar	5 578 768	5 385 311
	Omklassificering till byggnad	-10 860 944	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	103 135	5 385 311

Not 14	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 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 725 301	2 430 618
	Övriga fordringar	361 060	367 207
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 086 361	2 797 825
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	11 068	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	274 637	428 870
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	285 705	428 870

Not 17 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>
SBAB	1,12%	2025-05-09	4 265 458	78 820
SBAB	1,01%	2026-09-25	7 650 000	100 000
SBAB	2,82%	2025-12-11	2 666 490	86 275
SBAB	3,93%	2026-11-17	8 817 310	220 500
Stadshypotek AB	0,9%	2025-06-01	5 797 816	0
Stadshypotek AB	0,9%	2025-06-01	1 409 222	0
Stadshypotek AB	0,9%	2025-06-01	354 375	40 500
Stadshypotek AB	4,17%	2028-03-01	10 072 683	250 252
Stadshypotek AB	4,17%	2028-03-01	2 076 748	350 000
Stadshypotek AB	3,91%	2025-06-30	5 970 000	60 000
Stadshypotek AB	3,03%	2025-09-01	1 925 668	230 000
Stadshypotek AB	3,03%	2025-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2,54%	2025-12-01	5 372 359	60 876
Stadshypotek AB	2,59%	2025-12-01	1 984 000	16 000
			63 362 129	1 493 223

Långfristig del	27 695 989
Nästa års amortering av långfristig skuld	920 752
Lån som ska konverteras inom ett år	34 745 388
Kortfristig del	35 666 140
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 493 223
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 972 892
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	112 414	146 402
<i>Summa Skatteskulder</i>	112 414	146 402

Not 19 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	21 000	21 000
Momsskuld	5 000	0
Källskatt	51 562	50 180
Inre fond	147 727	163 964
Övriga kortfristiga skulder	7 770	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	233 059	235 144

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	996 050	937 950
	Upplupna räntekostnader	93 628	73 619
	Övriga upplupna kostnader	460 563	681 409
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 550 241	1 692 978

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 Västliden i Tullinge, org.nr. 712800-1570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Västliden 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Västliden 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 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Lif
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JESSICA BROZIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:24:08



MATTIAS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:27:47



ROBIN BIRGESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:38:05



RAFFAELE MANDOLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:42:11



ULRICA SÖDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:29:38



BITTE SEHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:37:11



SANDRA SOSA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:27:41



CAMILLA LIF

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 23:46:20



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:23:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CAMILLA LIF

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 23:51:55



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:23:37



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.