



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Banvaktaren i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Banvaktaren i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 716421-8195 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Banslätt 8	1999-01-01	1999

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 084
22	garageplatser	0
34	p-platser	0
Totalt 111 objekt		4 084

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 20 st 2 rok, 26 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Botkyrka Banslätt GA:2	G:A		9 / 54	Väg, Parkeringsplats

Totalt 1 objekt

Genom samfällighetsavtal med Brf Lärkbacken disponerar Brf Lärkbacken 45/54 av den till Brf Banvaktaren tillhöriga vägen och parkeringsplatsen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marianne Feldt	Ordförande	2020-06-30	
Elisabeth Edström	Ledamot	2015-05-19	
Ove Käll	Ledamot	2016-05-13	2024-05-28
Paul Carlsson	Ledamot	2021-09-22	
Kerstin Birgitt Nordin	Ledamot	2021-06-21	
Per Bernhard Bernemyr	Ledamot	2024-05-28	
Anders Österberg	Ledamot	2016-05-13	
Jenny Langseth	Ledamot	2020-06-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Marianne Feldt, Anders Österberg, Kerstin Nordin samt Elisabeth Edström..

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Paul Carlsson, Kerstin Nordin, Marianne Feldt och Anders Österberg.

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

Valberedning har varit Ulf Igergård (sammankallande), Gun-Eva Larsson samt Marika Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdaterades 2024-11-20.

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 2022-11-29.

Under 2024 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar.

Byte från 2G till 4G för styrning och avläsning av enheter i huset
Inköp av kassaskåp för GDPR-dokument
Ny mangel i tvättstugan port 17
Ny kopianator
Slamsugning av dagvattenbrunnar
Nya ventilationsfläktar och styrutrustning
Installation av digitalt brand- och vattenlarm
Inköp av fyra tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp
Årlig kontroll av fasaderna

Genomgång av tidigare genomförd fastighetsbesiktning
Belysning på väggen utanför Hörnan

Under de senaste fem åren 2019-2023 har följande större underhållsåtgärder/investeringar genomförts

Bergvärme
Solceller på tak
Kylanläggning installerad i vår föreningslokal Hörnan
Driftövervakning av bergvärmesystemet och solcellsanläggningen
Nytt passersystem
Ombyggnad av trottoar med belysning utanför port 17-21
Billaddstationer på parkeringen
Billaddare i garagen
Byte av lägenhetstermostater samt omkalibrering av värme till lägenheterna
LED-lampor i samtliga trapphus, bodar och förråd.
Akustiska takplattor och LED-lampor i vår föreningslokal Hörnan
Takfot, ommålning
Farthinder på gatan utanför port 23.
Styrenhet för fläkt har bytts på vinden i port 23 och port 17
Elbesiktning av fastigheten
Fasad- och takbesiktning
Brandskyddsplan upprättad
Renovering av fastighetens fyra hissar
Statligt stöd ansökt och erhållet för renovering av de fyra hissarna
Elstöd ansökt och erhållet
Bredband, ny upphandling
Fastighetsskötsel, omförhandling av avtalet
Ekonomiförvaltning, omförhandling av avtalet
Ny Energideklaration
Ny Underhållsplan har framtagits
OVK, dvs injustering och rengöring av ventilation
Linjemålning av parkeringsplatser
Snörasskydd på nya garaget
Samtliga häckar mot innergården beskurna och förnyade
Byte av fläkt i port 19
Stamrensning
Asfaltering av trottoarkanter för att underlätta för rullatorer
Montage av ljudabsorbenter i undercentralen
Komplettering av plåtarbeten runt några balkonger i port 23
Parkeringstillstånd till alla boende för fri parkering för deras gäster

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 923 kr/m² bostadslägenhetsyta vid 12 månaders avgiftsinbetalning.
Styrelsen anser att föreningen har en god likviditet och solid ekonomisk ställning. Likvida medel uppgår vid årets slut till drygt 5 mkr.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 600 000 kronor. I oktober omsattes ett lån på 5 mkr som legat med rörlig ränta under ett år till ett 1-årigt fast lån till en ränta på 2,87 %.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga kända

Väsentliga avtal

Våra väsentliga avtal är försäkringsavtalet samt avtalen vad avser vatten och el samt driftsavtal.

Aktiviteter

Aktiviteterna i vår föreningslokal Hörnan har bestått av handarbetsträffar, bridge, sykurs, målarkurs, litteratursirkel, bioföreläsningar, pubaftnar, Öppet hus, Skivor till kaffet, adventskaffe och firande av högtidsdagar. Hörnan har också använts för styrelsemöten, informationsmöten, årsstämma och uthyrning till andra bostadsrättsföreningar. Under sommaren har vår fina trädgård nyttjats till både privata och gemensamma aktiviteter, t ex boulespel, torsdagskaffe, nationaldagsfirande, midsommarfirande, födelsedagsfirande, vår- och höststädningar m m.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Solcellerna som installerades i december 2020 och bergvärmeanläggningen som togs i drift i januari 2022 har fungerat till belåtenhet och överträffat de i förväg upprättade ekonomiska kalkylerna.

Föreningen har en styrning av husets värme som bygger på väder- och temperaturprognoser och vi byter kontinuerligt till LED-lampor och sensorer.

Tre laddstationer finns installerade i garagen och det är förberett för ytterligare fem. Detta ökar förutsättningarna för nuvarande och kommande medlemmar att satsa på att byta till elbil.

Medlemsinformation

Under året har sex bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 56. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att även HSB Södertörn har ett medlemskap i föreningen. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Vi ger regelbundet ut ett informationsblad "Banvaktarens informationsblad" (BiB) till alla medlemmar. Vi informerar också via vår webbsida och mail.

Styrelsen har under året inbjudit till tre informationsmöten för alla medlemmar. Vid mötena 27 mars och 1 oktober informerades om nuläget och presenterades aktuell statistik. Den 27 november var fokus på budgeten för kommande år. Ordinarie årsstämma ägde rum 23 maj.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Några investeringar eller förbättringar utöver vår underhållsplan är inte aktuella. Enligt underhållsplanen blir kostnaderna med moms och index kring 4 mkr.

Övrigt

I samband med att vår grannförening Brf Lärkbacken bildades uppstod ett behov av parkeringsplatser för Brf Lärkbackens räkning. Tillhörande Brf Banvaktarens fastighet finns en stor parkeringsplats som HSB hävdade delvis var avsedd för Brf Lärkbackens behov. Denna förkortade bakgrundsbeskrivning ledde i praktiken till att Brf Banvaktaren tecknade ett icke uppsägningsbart nyttjanderättsavtal genom vilket Brf Lärkbacken har tillgång till merparten av parkeringsytan för all framtid utan ersättning till Brf Banvaktaren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	404	429	364	304	306
Skuldsättning, kr/kvm	7 250	7 250	7 278	7 285	6 214
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 250	7 250	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	7
Energikostnad, kr/kvm	125	127	107	171	161
Årsavgifter, kr/kvm	951	923	923	922	922
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 022	1 057	936	940	929
Nettoomsättning, tkr	4 138	4 199	3 823	3 838	3 793
Resultat efter finansiella poster, tkr	-61	527	223	460	348
Soliditet, %	47	47	47	38	50

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 (*årsavgift exkl aviserad IMD el 923 kr/kvm*)

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Från år 2024 är aviserad el avseende IMD inkluderad i nyckeltalet. 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 årets underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 185 411 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 404 kr/m².

Sparandetalet är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

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	19 600 000	0	0	19 600 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 971 010	0	-73 672	5 897 338
S:a bundet eget kapital, kr	25 571 010	0	-73 672	25 497 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 322 911	527 021	73 672	1 923 603
Årets resultat, kr	527 021	-527 021	-61 334	-61 334
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 849 932	0	12 338	1 862 269
S:a eget kapital, kr	27 420 942	0	-61 334	27 359 607

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 595 000 kr samt ianspråktagande skett med 668 672 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	1 849 931
Årets resultat, kr	-61 334
Reservation till underhållsfond, kr	-595 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	668 672
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 862 269

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 862 269

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	4 137 570	4 199 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 750	115 602
Summa Rörelseintäkter		4 171 320	4 314 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 332 278	-1 977 569
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 087	-149 037
Personalkostnader	Not 6	-170 744	-184 846
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 042 379	-1 037 580
Summa Rörelsekostnader		-3 753 488	-3 349 033
Rörelseresultat		417 833	965 596
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143 316	71 967
Räntekostnader och liknande resultatposter		-622 483	-510 542
Summa Finansiella poster		-479 167	-438 575
Resultat efter finansiella poster		-61 334	527 021
Resultat före skatt		-61 334	527 021
Årets resultat		-61 334	527 021

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	51 958 521	52 979 220
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	48 058	45 743
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		52 006 579	53 024 963
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		52 007 079	53 025 463

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 613	800
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 118 374	1 081 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	111 655	295 374
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 231 643	1 378 108
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	467 337	3 336 105
<i>Summa Kassa och bank</i>		467 337	3 336 105
Summa Omsättningstillgångar		5 698 980	4 714 213
Summa Tillgångar		57 706 059	57 739 676

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 600 000	19 600 000
Fond för yttre underhåll	5 897 338	5 971 010
Summa Bundet eget kapital	25 497 338	25 571 010

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 923 603	1 322 911
Årets resultat	-61 334	527 021
Summa Fritt eget kapital	1 862 270	1 849 931

Summa Eget kapital	27 359 608	27 420 942
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 200 000	24 600 000
Summa Långfristiga skulder		9 200 000	24 600 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 400 000	5 000 000
Leverantörsskulder		466 119	164 963
Skatteskulder	Not 16	14 225	23 268
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	17 858	12 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	248 249	518 374
Summa Kortfristiga skulder		21 146 451	5 718 734

Summa Skulder		30 346 451	30 318 734
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		57 706 059	57 739 676
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	417 833	965 596
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 042 379	1 037 580
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 042 379	1 037 580
Erhållen ränta	133 480	71 967
Erlagd ränta	-655 044	-423 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	938 648	1 651 197
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	210 479	-15 838
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	60 278	-84 820
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	270 757	-100 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 209 406	1 550 539
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-23 995	-1 167 749
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 995	-1 167 749
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-122 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-122 500
Årets kassaflöde	1 185 411	260 290
Likvida medel vid årets början	4 381 156	4 120 866
Likvida medel vid årets slut	5 566 567	4 381 156



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	2 806 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 767 016	3 767 016
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	116 908	167 784
	Hyror garage och parkeringsplatser	195 006	194 356
	Hyror förbrukningsbaserad	9 501	9 898
	Hyror övrigt	4 800	4 800
	Övriga primära intäkter	55 728	59 723
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 148 959	4 203 577
	Avgiftsbortfall	-15	0
	Hysesbortfall	-11 374	-4 550
	<i>Summa</i>	-11 389	-4 550
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 137 570	4 199 027
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	33 750	115 602
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	33 750	115 602
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-275 834	-340 062
	Snö och halk-bekämpning	-137 164	-177 141
	Reparationer	-153 438	-142 682
	Planerat underhåll	-668 672	-188 938
	El	-377 139	-423 052
	Vatten	-132 425	-96 037
	Sophämtning	-136 046	-106 988
	Fastighetsförsäkring	-63 154	-64 972
	Kabel-TV och bredband	-110 677	-112 837
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-101 890	-99 635
	Förvaltningsavtalskostnader	-159 166	-225 227
	Övriga driftkostnader	-16 672	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 332 278	-1 977 569

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	-77 321	-18 998
	Administrationskostnader	-34 111	-29 906
	Extern revision	-15 000	-11 000
	Konsultkostnader	-13 075	-8 988
	Medlemsavgifter	-33 875	-33 375
	Föreningsverksamhet	-27 001	-24 553
	Övriga förvaltningskostnader	-7 704	-22 216
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-208 087	-149 037
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-140 507	-126 216
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-5 500	-29 900
	Löner och övriga ersättningar	-4 428	-7 882
	Sociala avgifter	-14 309	-14 848
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-170 744	-184 846
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	-994 711	-994 711
	Avskrivning på markanläggning	-25 987	-25 987
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 681	-16 882
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 042 379	-1 037 580

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 020 292	62 722 792
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 882 000	4 882 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	272 904	272 904
	Årets investeringar	0	1 297 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 175 196	69 175 196
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 078 996	-15 084 285
	Årets avskrivningar	-994 711	-994 711
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-116 981	-90 993
	Årets avskrivningar markanläggningar	-25 987	-25 987
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 216 675	-16 195 976
	<i>Utgående redovisat värde</i>	51 958 521	52 979 220
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	662 000	662 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 200 000	19 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	562 000	562 000
	<i>Summa</i>	77 424 000	77 424 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 113 000	41 113 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 113 000	41 113 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	238 982	238 982
	Årets investeringar	23 995	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	262 977	238 982
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-193 238	-178 963
	Årets avskrivningar	-21 681	-16 882
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	2 606
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-214 919	-193 238
	<i>Utgående redovisat värde</i>	48 058	45 743
Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 099 229	1 045 051
	Övriga fordringar	19 145	36 883
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 118 374	1 081 934
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 836	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 819	295 374
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	111 655	295 374
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	SBAB	4 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 000 000	0
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	450 610	3 319 726
	Swedbank	3 816	3 816
	Nordea	110	105
	Swedbank	12 802	12 459
	<i>Summa Kassa och bank</i>	467 337	3 336 105

Not 15 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	0,88%	2025-11-14	10 400 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,87%	2025-10-24	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,18%	2026-10-23	9 200 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,39%	2025-10-24	5 000 000	0
			29 600 000	0
Långfristig del			9 200 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			20 400 000	
Kortfristig del			20 400 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,90%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	14 225	23 268
<i>Summa Skatteskulder</i>	14 225	23 268

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	700	700
Momsskuld	12 506	11 429
Övriga kortfristiga skulder	4 652	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	17 858	12 129

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	37 292	307 524
Upplupna räntekostnader	80 045	112 606
Övriga upplupna kostnader	130 912	98 244
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	248 249	518 374

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 Banvaktaren i Tullinge, org.nr. 716421-8195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Banvaktaren 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 Brf Banvaktaren 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

Anders Broms
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARIANNE FELDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 10:48:59



KERSTIN BIRGITT NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 09:20:01



JENNY LANGSETH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 09:10:17



ANDERS ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 11:28:14



PER BERNHARD BERNEMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 13:23:19



PAUL CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 10:55:23



ELISABETH EDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 11:01:04



ANDERS BROMS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 22:13:27



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 06:50:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDERS BROMS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 19:42:37



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 06:50:04



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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.