



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Senaten i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Senaten i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716421-0879 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 387:1	1991-01-01	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
262	förråd (varav 39 för uthyrning)	1 606
198	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 603
6	lägenheter (hyresrätt)	325
1	gästlägenhet	24
7	lokaler	151
1	gårdshus/föreningslokal inkl bastu	170
Totalt 475 objekt		17 879



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:40	G:A	717905-7455	36 / 100	Sopsug, Styr-och övervakning, Kabel-tv-anläggning
Nacka Sicklaön GA:39	G:A	717905-7455	68 / 100	Parkeringsanläggningar, Parkeringsdäck, Hållrumsmagasin, Grovsopcontainer

Totalt 2 objekt**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

HSB Brf Senaten är delaktig i Nacka Centrum Samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen förvaltar en sopsuganläggning i vilken HSB Brf Senatens andel är 36 %. HSB Brf Senaten är dessutom delägare i ett garage (Sicklaön 386:3) och två markparkeringar (Sicklaön 386:2 och Sicklaön 388:1) med ägareandel på 68 % i dessa tre fastigheter (Folksam äger resterande andel på 32 %):

- Markparkering, Kantatvägen 1, 85 bilplatser, varav 13 besöksplatser
- Parkeringsdäck, Kantatvägen 8, 110 bilplatser & 7 MC-platser
- Markparkering, Kantatvägen 27, 64 bilplatser, varav 14 besöksplatser

Platsadministration, hyresavtal och hantering av kö för nya hyresgäster hanteras enligt överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och av Nacka Drift & Skötsel AB.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Suzanne Skoog Förster	Ordförande	2022-09-16	
Janurban Modigh	Ledamot	2017-08-23	
Urban Lundholm	Ledamot	2022-09-16	2024-06-28
Kristina Liljedag	Ledamot	2024-06-28	
Carl Mattias Holmer	Ledamot	2023-06-01	
Magnus Liw	Ledamot	2023-06-01	
Pontus Liljequist	Ledamot	2023-06-01	
David Sahlberg	Ledamot	2022-06-13	2024-06-28
Alexander Skantze	Ledamot	2024-06-28	
Jeremy Evans	Ledamot	2022-06-13	
Sandra Pettersson	Ledamot	2022-09-16	2024-06-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Suzanne Skoog Förster, Jeremy Evans, Pontus Liljequist, Mattias Holmer och Magnus Liw.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Urban Lundholm, Suzanne Skoog Förster, Kristina Liljedag, Magnus Liw, Jeremy Evans och Sandra Pettersson.

Revisorer har varit: Leo Gillholm med Jan-Erik Sundin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ann Elffors och Ola Bergqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar, varav en fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Reservation till föreningens underhållsfond har gjorts i enlighet med gällande stadgar.

Under året har modernisering av hissen gjorts på Kantatvägen 25. Totalrenovering har gjorts av den lägenhet som hyrs ut till Nacka kommun som samlingsenhet för LSS-boendet.

Årlig underhållssyn har genomförts. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2024 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-25 beslutades att införa individuell mätning och debitering av el, IMD. Efter kompletterande arbete och offertförfrågan har avtal tecknats med Home Solutions i Sverige AB. Installationen slutfördes i mars 2024.

Styrelsen har haft förhandling med Stockholm Exergi pga den stora höjningen av fjärrvärmesaxen. Då Stockholm Exergi inte förhandlar pris med enskild kund har styrelsen ansökt om medling via Energimyndigheten.

Styrelsen har flyttat lån på 47 MSEK till Swedbank 2024-12-03 då lånevilkoren varit bättre. Styrelsen har även omförhandlat flera driftavtal.

Hållbarhet

Ekonomi

Föreningen har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

- Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.
- Sedan 2014 finns fem värmepumpar för återvinning av frånluft i syfte att reducera energiförbrukningen.
- Belysningen i trapphusen är installerad med rörelsevakt för att spara energi.
- För att minska energiförbrukningen byts successivt ljuskällor ut till LED-lampor.
- Föreningen har insamling för återvinning av returpapper (tidningar). grovsopor inklusive separat sortering av elektronik. En grupp har tillsatts för att tillsammans med konsult utreda föreningens förutsättningar för fastighetsnära förpackningsinsamling.
- Uppsamling av matfett/oljor startades 2018.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2011/2012	Installation av nytt passage- låssystem (Aptus)
2013/2014	Installation av värmepumpar för återvinning av frånluft
2017	Statuskontroll av skyddsrum, komplettering av skyddsrumsförråd
2018	Slipning och polering av golv och vagnstycken i föreningens trapphus
2018/2019	Fönsterrenovering
2019	Ettapp I Mark- och trädgårdsrenovering
2019/2020	Ettapp II Mark- och trädgårdsrenovering
2020/2021	Ombyggnad av förskolelokaler till 8 bostäder
2020/2021	Omlokalisering och renovering av tvättstugor, Kantatvägen 1 & 11
2021	Anläggning trädgård på f.d. förskolornas lekplatser "EttappIV" vid Kantatvägen 1 & 11. Avslut trädgårdsprojekt Ettapp I-IV.
2021	Underhållsmålning av skadade fasader
2021	Installation av kollektivt bredband
2021	Ombyggnad filterbatteri, värmepumpar (anpassning påsfilter)
2021	Stamspolning av samtliga spillvattenstammar
2021/2022	Renovering av tvättstugor, installation av nya maskiner, Kantatvägen 13, 19, och 25 inkl. omlokalisering av grovtvättstuga Kantatvägen 25
2022	Installation av ledljus i fläktrum och undercentral m.m.
2022/2023	Rensning av ventilationskanaler samt OVK
2023	Byte av entréport, Kantatvägen 27
2023	Renovering av våtrum i en hyreslägenhet
2023	Renovering entréplan baksida Kantatvägen 25 pga skador
2023	Besiktning av lekplats (gården, Kantatvägen 1-11)
2024	Modernisering av hiss, Kantatvägen 25
2024	Renovering av hyreslägenhet. Våtutrymme, kök och ytskikt i en lägenhet (gemensamhetslokal)
2024	Installation av IMD (Individuell mätning och debitering av el)

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

Årtal	Åtgärd
2025	Modernisering av hissar Kantatvägen 11 och Kantatvägen 15
2025	Renovering av skärmtak ovanför entréportarna
2025	Stamspolning
2025	Radiatorer, byte ventiler och injustering
2025	Översyn hänggrännor och stuprör
2025/2026	Byte av samtliga ljuskällor till LED
2026/2028	Renovering/byte av fläktaggregat
2027	Målning av takplåt

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 277 och under året har det tillkommit 24 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 284.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	139	239	275	297	336
Skuldsättning, kr/kvm	9 760	9 885	9 989	10 901	11 296
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 853	9 978	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	12	14	14
Energikostnad, kr/kvm	265	204	176	171	162
Årsavgifter, kr/kvm	902	855	832	818	824
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	948	925	886	854	873
Nettoomsättning, tkr	15 097	14 526	14 253	13 770	13 428
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 113	-1 402	-409	-596	235
Soliditet, %	32	32	32	31	25

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande, samt räntekostnader för föreningens lån.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften 2025 med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	45 046 376	0	0	45 046 376
Upplåtelseavgifter, kr	18 421 402	0	0	18 421 402
Underhållsfond, kr	18 278 794	0	532 318	18 811 112
S:a bundet eget kapital, kr	81 746 572	0	532 318	82 278 890
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 995 679	-1 401 711	-532 318	-4 929 708
Årets resultat, kr	-1 401 711	1 401 711	-3 113 255	-3 113 255
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 397 390	0	-3 645 573	-8 042 963
S:a eget kapital, kr	77 349 182	0	-3 113 255	74 235 927

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 226 000 kr samt ianspråktagande skett med 693 682 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	-4 397 390
Årets resultat, kr	-3 113 255
Reservation till underhållsfond, kr	-1 226 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	693 682
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 042 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 042 963

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	15 097 418	14 525 797
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	204 397
Summa Rörelseintäkter		15 097 718	14 730 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 899 470	-7 584 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-420 851	-276 477
Personalkostnader	Not 6	-348 026	-375 395
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 633 324	-4 607 320
Summa Rörelsekostnader		-14 301 672	-12 843 816
Rörelseresultat		796 047	1 886 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	405 172	255 974
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 314 474	-3 544 064
Summa Finansiella poster		-3 909 302	-3 288 089
Resultat efter finansiella poster		-3 113 255	-1 401 711
Resultat före skatt		-3 113 255	-1 401 711
Årets resultat		-3 113 255	-1 401 711

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	220 396 755	224 584 301
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	893 750	89 155
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		221 290 505	224 673 456
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		221 291 005	224 673 956

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 670	19 285
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 908 424	4 718 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	404 457	511 967
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 315 551	5 249 655
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		8 000 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		8 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 321 889	5 056 541
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 321 889	5 056 541
Summa Omsättningstillgångar		13 637 440	14 306 196
Summa Tillgångar		234 928 445	238 980 152

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	63 467 778	63 467 778
Fond för yttre underhåll	18 811 112	18 278 794
Summa Bundet eget kapital	82 278 890	81 746 572
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-4 929 708	-2 995 679
Årets resultat	-3 113 255	-1 401 711
Summa Ansamlad förlust	-8 042 963	-4 397 390
Summa Eget kapital	74 235 927	77 349 182

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	114 217 190	108 562 583
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		114 217 190	108 562 583
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 716 656	50 371 263
Leverantörsskulder		618 876	532 739
Skatteskulder		16 633	13 923
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	180 305	162 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 942 859	1 987 983
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		46 475 328	53 068 387
 Summa Skulder			
		160 692 518	161 630 970
 Summa Eget kapital och skulder			
		234 928 445	238 980 152



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 796 047 1 886 378

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 633 324 4 607 320

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 633 324 4 607 320

Erhållen ränta

316 872 155 774

Erlagd ränta

-4 339 088 -3 338 979

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 407 154 3 310 494

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 157 732 -103 284

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 086 163 -229 374

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

1 243 895 -332 659

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 651 049 2 977 835

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 250 373 -89 155

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 250 373 -89 155

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 000 000 -2 800 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 000 000 -2 800 000

Årets kassaflöde

-599 324 88 680

Likvida medel vid årets början

13 087 324 12 998 643

Likvida medel vid årets slut

12 487 999 13 087 324

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	71 888 685 kr
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: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

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	13 636 671	13 308 054
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	219 447	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	304 297	304 200
	Hyror bostäder	631 488	616 452
	Hyror övrigt	179 763	176 096
	Övriga primära intäkter	131 502	131 935
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 103 168	14 536 737
	Avgiftsbortfall	-3 322	0
	Hysesbortfall	-2 428	-10 940
	<i>Summa</i>	-5 750	-10 940
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 097 418	14 525 797
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	300	204 397
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	300	204 397

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 314 148	-1 326 727
	Snö och halk-bekämpning	-88 750	-227 256
	Reparationer	-827 295	-715 225
	Planerat underhåll	-693 682	-594 715
	Försäkringsskador	-172 216	-2 638
	El	-1 340 837	-706 485
	Uppvärmning	-1 480 940	-1 407 311
	Vatten	-1 406 790	-1 143 048
	Sophämtning	-91 182	-46 321
	Fastighetsförsäkring	-275 303	-241 493
	Kabel-TV och bredband	-381 823	-381 632
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-331 183	-333 393
	Förvaltningsavtalskostnader	-495 320	-458 380
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 899 470	-7 584 624
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	-37 729	-16 758
	Administrationskostnader	-78 866	-89 668
	Extern revision	-31 250	-29 850
	Konsultkostnader	-65 000	-3 000
	Medlemsavgifter	-61 180	-59 114
	Föreningsverksamhet	-7 519	-14 710
	Övriga förvaltningskostnader	-139 307	-63 376
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-420 851	-276 477
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 000	-11 145
	Styrelsearvode	-222 900	-248 891
	Löner och övriga ersättningar	-44 865	-46 600
	Sociala avgifter	-69 261	-68 759
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-348 026	-375 395

Not 7	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	26 256	48 507
	Ränteintäkter placeringar	160 610	206 676
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	218 306	791
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	405 172	255 974
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 312 419	-3 541 013
	Övriga räntekostnader	-2 055	-3 051
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 314 474	-3 544 064
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	256 552 101	256 552 101
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 510 000	9 510 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	12 016 082	12 016 082
	Årets investeringar	445 778	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	278 523 961	278 078 183
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 493 882	-48 886 562
	Årets avskrivningar	-4 633 324	-4 607 320
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-58 127 206	-53 493 882
	<i>Utgående redovisat värde</i>	220 396 755	224 584 301
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	238 000 000	238 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	75 000	75 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	155 000 000	155 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	321 000	321 000
	<i>Summa</i>	393 396 000	393 396 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	212 026 000	212 026 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	212 026 000	212 026 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	89 155	0
	Årets investeringar	1 250 373	89 155
	Omklassificering till byggnad	-445 778	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	893 750	89 155
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 166 110	4 030 783
	Övriga fordringar	742 313	687 620
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 908 424	4 718 403
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	188 500	100 200
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 957	411 767
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	404 457	511 967
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	65 237	15 582
	SBAB	2 256 652	5 040 959
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 321 889	5 056 541

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,55%	2027-11-25	21 210 234	0
Swedbank	2,46%	2027-11-25	27 161 029	0
Stadshypotek AB	0,73%	2025-03-01	40 716 656	0
Stadshypotek AB	3,94%	2026-04-30	39 690 089	1 000 000
Stadshypotek AB	3,82%	2027-04-30	28 155 838	1 000 000
			156 933 846	2 000 000

Långfristig del	114 217 190
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	40 716 656
Kortfristig del	42 716 656
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,64%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,55%	2027-11-25	21 210 234	0
Swedbank	2,46%	2027-11-25	27 161 029	0
Stadshypotek AB	0,73%	2025-03-01	40 716 656	0
Stadshypotek AB	3,94%	2026-04-30	39 690 089	1 000 000
Stadshypotek AB	3,82%	2027-04-30	28 155 838	1 000 000
			156 933 846	2 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	40 716 656
Kortfristig del	42 716 656

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Depositioner	0	400
Inre fond	143 200	143 467
Övriga kortfristiga skulder	37 105	18 611
Summa Övriga skulder	180 305	162 478

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 265 050	1 106 959
	Upplupna räntekostnader	464 916	489 530
	Övriga upplupna kostnader	1 212 893	391 494
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 942 859	1 987 983

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 Senaten i Nacka, org.nr. 716421-0879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Senaten i Nacka 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Senaten i Nacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leo Gillholm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Senaten i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUZANNE SKOOG FÖRSTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:33:11



CARL MATTIAS HOLMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 16:38:54



PONTUS LILJEQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 20:42:11



KRISTINA LILJEDAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:05:55



MAGNUS LIW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:27:56



ALEXANDER SKANTZE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:34:51



JANURBAN MODIGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 18:11:22



JEREMY EVANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:32:06



LEO GILLHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:17:36



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:45:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Senaten i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEO GILLHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:49:29



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:45:45



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.