



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Anneberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls måndagen den 26 maj.

Klockan 18.30 serveras kaffe och smörgås.

Årsstämman börjar kl.19.00 och beräknas pågå till ca 20.30

Plats: Enebybergs IF:s klubbhus, Arholmavägen 33, Enebyberg.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning inklusive det gångna årets verksamhetsplan, samt presentation av budget för det kommande verksamhetsåret
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningen vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättning för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - a) Anmälan av styrelseledamot och suppleant utsedda av HSB Stockholm
 - b) Val av styrelseledamöter och suppleanter för bostadsrättsföreningen
18. Beslut om antal revisor/er och suppleanter
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Motioner – inga motioner har inkommit
23. Avslutande
24. Information om pågående projekt, bergvärme och markförsäljningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Anneberg i Danderyd med säte i DANDERYD org.nr. 769605-3961 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Danderyd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solvärmen 1	2001-01-01	2000
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 438
1	förråd	13
Totalt 51 objekt		5 451

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 24 st 4 rok, 19 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Matthias Gutt	Ordförande	2023-06-09	2024-06-25
Erik Levander	Ordförande	2024-06-25	
Susanne Jacobsson	Ledamot	2008-09-11	2024-06-25
Susanne Jacobsson	Suppleant	2024-06-25	2025-01-07
Per Anders Zetterman	Ledamot	2023-01-02	
Anna Van Reenen Mostert	Ledamot	2022-06-09	2024-06-25
Caroline Hurtig	Ledamot	2023-06-09	
Dan Eliasson	Ledamot	2021-08-07	
Johanna Nyberg	Ledamot	2022-05-30	2024-06-25
Linda Younes	Ledamot	2024-02-29	
Hans-Göran Bert Billing	Ledamot	2024-06-25	
Patrik Lenman	Ledamot	2024-06-25	2025-01-07
Elin Redner Biving	Ledamot	2020-06-02	2024-02-29
Karl-Håkan Wall	Suppleant	2024-02-29	
Per Sevebro	Suppleant	2023-06-09	
Karin Lind	Suppleant	2023-06-09	2025-01-07
Susanne Jacobsson	Ledamot	2025-01-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Jacobsson, Caroline Hurtig, Karl-Håkan Wall samt Per Sevebro.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Caroline Hurtig, Dan Eliasson och Erik Levander.

Revisorer har varit: Ina Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anna Mostert sammankallande, Tia Flemström, Maria Helgesson och Mattias Helgesson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter. Extra föreningsstämmor hölls 2024-04-10, 2024-10-24 samt 2024-12-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

På grund av det förändrade ränteläget höjdes årsavgiften med 15% från januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan 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 2024-06-18.

Övriga väsentliga händelser

Försäljning av mark

Den 10 april 2024 beslutade föreningen via extrastämma att ge styrelsen i uppdrag att stycka av den nya detaljplanlagda marken väster om Brf Anneberg som avser en obebyggd kvartersmark om 6 tkvm och anlita en konsult som hjälper styrelsen att utforma försäljningen. Valet föll på mäklarfirman Bjurfors. Ett större antal anbud inkom men till sist hade föreningen en föreslagen vinnare, Generation Properties. Via extrastämma den 17e december 2024 beslutade därför föreningen att avyttra marken väster om nuvarande bebyggelse till Generation Properties via acklamation. Köpeskillingen uppgick till 37010000 kr - en summa som utbetalas till stor del vid beviljat bygglov och avstyckning av marken vilket förväntas vara klart slutet 2025. Köpeskillingen blir en viktig tillgång för föreningen både ur drift, amorterings och avgiftshänsyn. Köpeskillingen utbetalas i tre poster varav den första betalas vid avtalsskrivningen (och har således erhållits i februari 2025).

Nytt värmesystem

Den 24e oktober 2024 beslutade föreningen via extrastämma att ge styrelsen mandat att byta ut befintligt värmesystem via solpanelen och geovärme till ett nytt system drivet av bergvärme. Styrelsen beslutade därefter att kontraktera en konsultfirma specialiserad inom området för att ta fram ett förfrågningsunderlag på hur bergvärmens ska utformas samt borras. Detta för att sedan gå ut på upphandling av ett nytt bergvärmesystem. Amibitonen är att få ett nytt fräscht värmesystem där varje lägenhetsinnehavare själv styr över hur varmt denne ville ha inomhus.

Lån

Under 2024 har föreningen placerat om två lån hos Nordea till 2 års bunden löptid. De två befintliga rörliga lånen hos Swedbank fortsätter på 3 månaders rörlig ränta.

Under året har följande möten hållits:

- 13 styrelsemöten
- 1 ordinarie föreningsstämma
- 3 extra föreningsstämmor

Egna arbetsgrupper

Engagemanget i våra arbetsgrupper är värdefullt för utvecklingen av vårt område. Både utifrån ett ekonomiskt- och trivselperspektiv.

- Driftgruppen
- Trädgårdsgruppen
- Lekplatsgruppen

Under 2024 hade vi 2 "städdagar" där alla bidrog till att göra vår utomhusmiljö fin.

Ordinarie underhåll och drift

Under 2024 har styrelsen på ett drift- och kostnadseffektivt sätt arbetat med det löpande underhållet och inga stora reparationer har genomförts.

En underhållssyn genomfördes den 18:e juni, utifrån den har föreningen uppdaterat underhållsplanen.

De senate 5 år har följande större åtgärder genomförts:

Fasadmålning av de grå och gula husen.

Årtal Åtgärd

2020 - 2022 Fasadom målning av de grå och gula husen.

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

Föreningen planerar att byte värmesystemet under 2025 och påbörja fasadmålning av de röda husen 2026.

Årtal Åtgärd

2026 Fortsatt fasadmålning, de röda husen.

2025 Byte av värmesystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	190	142	175	266	182
Skuldsättning, kr/kvm	6 924	6 923	6 923	6 923	6 923
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 924	6 923	6 923	6 923	6 923
Räntekänslighet, %	8	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	75	59	68	58	50
Årsavgifter, kr/kvm	830	670	653	653	653
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	93	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	835	721	703	702	705
Nettoomsättning, tkr	4 542	3 898	3 810	3 804	3 823
Resultat efter finansiella poster, tkr	-823	-1 411	-1 226	-595	-709
Soliditet, %	68	69	69	69	69

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader, utvecklingskostnader för det nya värmesystemet samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 520 433 kr.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet för framtida underhåll har styrelsen beslutat att investera i ett nytt bergvärmesystem och försäljning av mark.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina 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	75 829 502	0	0	75 829 502
Upplåtelseavgifter, kr	8 172 500	0	0	8 172 500
Underhållsfond, kr	6 246 526	0	134 506	6 381 032
S:a bundet eget kapital, kr	90 248 528	0	134 506	90 383 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 229 587	-1 410 493	-134 506	-6 774 586
Årets resultat, kr	-1 410 493	1 410 493	-822 845	-822 845
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 640 080	0	-957 351	-7 597 431
S:a eget kapital, kr	83 608 448	0	-822 845	82 785 603

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 174 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 494 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	-6 640 080
Årets resultat, kr	-822 845
Reservation till underhållsfond, kr	-174 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 494
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 597 431

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 597 431
------------------------------------	-------------------

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	4 542 104	3 898 466
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	26 765
Summa Rörelseintäkter		4 542 104	3 925 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 172 991	-3 016 943
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 123	-84 606
Personalkostnader	Not 6	-217 667	-180 280
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 815 754	-1 815 754
Summa Rörelsekostnader		-4 297 535	-5 097 582
Rörelseresultat		244 569	-1 172 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	59 955	45 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 127 369	-283 879
Summa Finansiella poster		-1 067 414	-238 141
Resultat efter finansiella poster		-822 845	-1 410 493
Resultat före skatt		-822 845	-1 410 493
Årets resultat		-822 845	-1 410 493

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	115 797 677	117 613 431
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 521 042	1 095 308
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		117 318 719	118 708 738
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		117 319 219	118 709 238

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		63	7 457
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 870 554	1 848 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	151 866	114 772
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 022 483	1 970 289
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 900 000	1 400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 900 000	1 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	6 503	6 384
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 503	6 384
Summa Omsättningstillgångar		3 928 986	3 376 673
Summa Tillgångar		121 248 205	122 085 912

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	84 002 002	84 002 002
Fond för yttre underhåll	6 381 032	6 246 526
Summa Bundet eget kapital	90 383 034	90 248 528
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-6 774 586	-5 229 587
Årets resultat	-822 845	-1 410 493
Summa Ansamlad förlust	-7 597 431	-6 640 080
Summa Eget kapital	82 785 603	83 608 448

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1517 310 780	0
Summa Långfristiga skulder	17 310 780	0
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1620 340 000	37 650 780
Leverantörsskulder	226 311	297 028
Skatteskulder	45 704	59 526
Övriga kortfristiga skulder	14 669	13 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17525 139	456 961
Summa Kortfristiga skulder	21 151 823	38 477 464
Summa Skulder	38 462 603	38 477 464
Summa Eget kapital och skulder	121 248 205	122 085 912

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	244 569	-1 172 352
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 815 754	1 815 754
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 815 754	1 815 754
Erhållen ränta	56 815	36 896
Erlagd ränta	-1 004 775	-278 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 112 363	401 386
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-28 740	70 627
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-137 455	312 473
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-166 195	383 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten	946 167	784 486
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-425 734	-156 469
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-425 734	-156 469
Årets kassaflöde	520 433	628 017
Likvida medel vid årets början	3 254 101	2 626 084
Likvida medel vid årets slut	3 774 534	3 254 101

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 inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

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

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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 289 832	3 641 556
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	223 200	0
	Hyror informationsöverföring	0	223 200
	Hyror övrigt	18 000	18 000
	Övriga primära intäkter	11 072	15 710
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 542 104	3 898 466
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 542 104	3 898 466
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	26 765
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	26 765

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-116 182	-110 674
	Snö och halk-bekämpning	-82 375	-159 000
	Reparationer	-416 934	-858 368
	Planerat underhåll	-39 494	-365 924
	Försäkringsskador	-24 353	-30 281
	El	-92 902	-104 817
	Vatten	-314 028	-216 705
	Sophämtning	-87 490	-132 208
	Fastighetsförsäkring	-153 133	-141 927
	Kabel-TV och bredband	-203 890	-203 400
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-476 250	-464 350
	Förvaltningsavtalskostnader	-155 774	-219 696
	Övriga driftkostnader	-10 185	-9 593
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 172 991	-3 016 943
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	-12 105	-2 660
	Administrationskostnader	-23 046	-30 502
	Extern revision	-15 000	-20 000
	Medlemsavgifter	-14 500	-7 250
	Föreningsverksamhet	-7 953	-14 451
	Övriga förvaltningskostnader	-18 520	-9 743
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-91 123	-84 606
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-159 199	-147 500
	Sociala avgifter	-53 468	-27 780
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-217 667	-180 280
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	704	306
	Ränteintäkter placeringar	58 789	45 279
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	462	153
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	59 955	45 738

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	-1 125 723	-282 546
	Övriga räntekostnader	-1 646	-1 333
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 127 369	-283 879
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 460 950	105 460 950
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 317 000	28 317 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 070 871	1 070 871
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	134 848 821	134 848 821
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 235 390	-15 419 636
	Årets avskrivningar	-1 815 754	-1 815 754
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 051 144	-17 235 390
	<i>Utgående redovisat värde</i>	115 797 677	117 613 431
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 309 000	75 070 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	138 936 000	90 876 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	214 245 000	165 946 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 064 000	49 064 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 064 000	49 064 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 095 308	938 838
	Årets investeringar	425 734	156 469
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 521 042	1 095 308
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 868 031	1 847 717
	Övriga fordringar	2 523	343
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 870 554	1 848 060

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	11 982	8 842
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 884	105 930
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	151 866	114 772

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 900 000	1 400 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 900 000	1 400 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	6 503	6 384
<i>Summa Kassa och bank</i>	6 503	6 384

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>
Nordea	2,65%	2026-10-21	7 210 780	0
Nordea	2,62%	2026-10-21	10 100 000	0
Swedbank	2,91%	2025-03-28	8 550 000	0
Swedbank	3,26%	2025-01-28	11 790 000	0
			37 650 780	0

Långfristig del	17 310 780
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 340 000
Kortfristig del	20 340 000
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	2,89%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 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>
Nordea	2,65%	2026-10-21	7 210 780	0
Nordea	2,62%	2026-10-21	10 100 000	0
Swedbank	2,91%	2025-03-28	8 550 000	0
Swedbank	3,26%	2025-01-28	11 790 000	0
			37 650 780	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			20 340 000	
Kortfristig del			20 340 000	

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	308 486	355 584
Upplupna räntekostnader	165 363	42 769
Övriga upplupna kostnader	51 290	58 608
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	525 139	456 961

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 Anneberg i Danderyd, org.nr. 769605-3961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anneberg i Danderyd 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 Anneberg i Danderyd 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ina Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ERIK LEVANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:44:03



HANS-GÖRAN BERT BILLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 07:51:06



DAN ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:45:31



LINDA YOUNES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 21:29:29



PER ANDERS ZETTERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:42:46



CAROLINE HURTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:35:54



SUSANNE JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:33:30



INA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:08:55



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:51:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

INA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:10:58



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:50:19



HSB – där möjligheterna bor

[illegible]



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor