

HSB Brf Pargas



Årsredovisning 2024

MEDLEM | HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pargas nr 195 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6501 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-06.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Pargas Nr 1	Stockholms stad	10 år	2026-06-30	1978
Pargas Nr 2	Stockholms stad	10 år	2027-07-30	1978

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31

Antal	Benämning	Total yta m²
51	förråd	196
233	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 322
24	p-platser	0
10	lokaler (hyresrätter)	1 254
2	lokaler (övernattningslägenheter)	97
Totalt 320 objekt		19 869

Föreningens lägenheter fördelas på: 83 st 2 rok, 98 st 3 rok, 52 st 4 rok.



Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i Akalla-Husby Nätort samt Samfällighetsföreningen för sopsug i Husby-Akalla.

Akalla-Husby Nätort består av 5 samverkande bostadsrätts- och 1 egnahemsförening i Husby och Akalla. Föreningen äger och driver ett informationsnät i Akalla och Husby för telefon, TV och datakommunikation. Bredbandstjänsten utförs av Bahnhof, OBE. Net Bredband & hosting och av Tele2. TV-tjänsten av Tele2. Brf Pargas andel i Akalla-Husby Nätort är 11,6%.

Samfälligheten för sopsug i Husby och Akalla äger och driver en sopsugsanläggning för hushållssopor. Brf Pargas andel i föreningen är 3 %.

Föreningen är medlem i ekonomiska föreningen Fastighetsägarna i Järva, som är ett samarbetsorgan för fastighetsägarna i Järva.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Herbert Silbermann	Ordförande	2023-06-01	
Roland Pettersson	Ledamot	2018-06-04	
Anders Hansson	Ledamot	2002-05-28	2024-05-27
Hans Ohlsson	Ledamot	1986-05-28	
Jan Olofsson	Ledamot	2016-10-03	
Faramarz Baradaran	Ledamot	2021-06-17	
Fariba Rahn timer	Ledamot	2020-06-29	
Eyob Araya	Ledamot	2020-06-29	2024-05-27
Jennie Forsberg	Ledamot	2024-05-27	
Rimonde Hadad	Ledamot	2022-05-16	
Fatin Bapira	Ledamot	2024-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Faramarz Baradaran, Hans Ohlsson, Herbert Silbermann, Fatin Bapira och Jennie Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Herbert Silbermann, Anders Hansson, Hans Ohlsson, Faramarz Baradaran och Rimonde Hadad.

Revisorer har varit: Nanna Franzen med Ingrid Hansen Karaduman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Susanne Lindblom (sammankallande), Elena Moron samt Ted Popoff, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts 2024-01-01 med 5 %.

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 2024-07-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Takrenovering
2010	Renovering av fönster och balkongdörrar
2011	Installation av elektriska låssystem med tillhörande bokningssystem
2011	Installation av nya undercentraler
2011	Byte av Entrédörrar
2015	Byte av samtliga centralfläktar samt injustering
2016	Taksäkerhet, montering glidskenor
2017-2018	Renovering av bärande konstruktion i garage, ny belysning samt målning av väggar och tak
2019-2020	Tätskiktsrenovering av gårdsbjälklag, återställning av planteringar och lekplatser
2022	Renovering och ombyggnad av hiss Mhg 24
2022	Byte av armaturer, trapphusen
2022	Installation av kamerasystem i garagen
2023	Installation av kamerasystem i trapphusen
2024	Renovering och ombyggnad av hissarna Mhg 10, 16 och 18

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

Årtal	Åtgärd
2028	Eventuellt stambyte efter kontroll
2031	Renovering balkonger
2032-2033	Renovering och ombyggnad av hissar
2034-2035	Renovering av takbeläggning
2034	Målning av trapphus , loftgångsdörrar m.m.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 306 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 308.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	162	206	152	158	225
Skuldsättning, kr/kvm	2 789	3 047	3 075	3 080	3 085
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 996	3 275	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	248	228	214	201	180
Årsavgifter, kr/kvm	860	819	745	745	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	961	914	852	852	797
Nettoomsättning, tkr	18 561	17 839	16 139	16 161	15 564
Resultat efter finansiella poster, tkr	595	2 114	828	263	2 032
Soliditet, %	29	27	25	24	22

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: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 778 700	0	0	3 778 700
Underhållsfond, kr	9 277 370	0	866 843	10 144 214
S:a bundet eget kapital, kr	13 056 070	0	866 843	13 922 914
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 881 948	2 113 943	-866 843	10 129 048
Årets resultat, kr	2 113 943	-2 113 943	595 041	595 041
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 995 891	0	-271 802	10 724 089
S:a eget kapital, kr	24 051 961	0	595 041	24 647 003

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 452 000 kr samt ianspråktagande skett med 585 157 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	10 995 891
Årets resultat, kr	595 041
Reservation till underhållsfond, kr	-1 452 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	585 157
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 724 089

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 724 089

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	18 561 131	17 839 461
Övriga rörelseintäkter	Not 3	351 528	165 105
Summa Rörelseintäkter		18 912 659	18 004 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 656 948	-11 741 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-702 740	-533 004
Personalkostnader	Not 6	-274 695	-242 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 006 471	-1 923 916
Summa Rörelsekostnader		-16 640 854	-14 440 876
Rörelseresultat		2 271 805	3 563 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	58 507	97 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 735 271	-1 547 297
Summa Finansiella poster		-1 676 764	-1 449 747
Resultat efter finansiella poster		595 041	2 113 943
Resultat före skatt		595 041	2 113 943
Årets resultat		595 041	2 113 943

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	74 317 578	74 240 298
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		74 317 578	74 240 298
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	10 700	10 700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		10 700	10 700
Summa Anläggningstillgångar		74 328 278	74 250 998

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		104 436	36 210
Aktuell skattefordran		4 534	14 128
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 201 818	12 387 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 529 854	1 541 041
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 840 642	13 979 168
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	800
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	800
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	737 594	951 651
<i>Summa Kassa och bank</i>		737 594	951 651
Summa Omsättningstillgångar		10 578 236	14 931 619
Summa Tillgångar		84 906 513	89 182 617

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 778 700	3 778 700
Fond för yttre underhåll	10 144 214	9 277 370
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	13 922 914	13 056 070

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 129 048	8 881 948
Årets resultat	595 041	2 113 943
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	10 724 089	10 995 891

Summa Eget kapital

24 647 003 24 051 961

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 450 000	40 946 750
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		25 450 000	40 946 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 446 750	19 050 000
Leverantörsskulder		959 645	675 181
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 992 168	1 998 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 410 947	2 460 028
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		34 809 511	24 183 905

Summa Skulder

60 259 511 65 130 655

Summa Eget kapital och skulder

84 906 513 89 182 617

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 271 805	3 563 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 006 471	1 923 916
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 006 471	1 923 916
Erhållen ränta	58 507	97 550
Erlagd ränta	-1 737 153	-1 510 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 599 630	4 074 820
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-49 809	-55 841
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	230 738	1 024 670
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	180 928	968 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 780 559	5 043 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 083 751	-600 638
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 083 751	-600 638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 100 000	-100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 100 000	-100 000
Årets kassaflöde	-4 403 192	4 343 011
Likvida medel vid årets början	13 324 368	8 981 357
Likvida medel vid årets slut	8 921 176	13 324 368

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: 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	15 755 328	15 005 568
	Hyror lokaler	1 453 152	1 383 776
	Hyror garage och parkeringsplatser	765 564	761 907
	Hyror förbrukningsbaserad	135 840	174 624
	Hyror informationsöverföring	360	360
	Hyror övrigt	28 500	28 150
	Övriga primära intäkter	594 555	666 843
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 733 299	18 021 228
	Avgiftsbortfall	0	-25 014
	Hyresbortfall	-42 423	-27 008
	Avsatt till inre fond	-129 745	-129 745
	<i>Summa</i>	-172 168	-181 767
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 561 131	17 839 461

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	285 179	48 998
-------------------------	---------	--------

Övriga sekundära intäkter	66 349	116 107
---------------------------	--------	---------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	351 528	165 105
-------------------------------------	----------------	----------------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 342 095	-1 256 774
---	------------	------------

Snö och halk-bekämpning	-489 987	-281 277
-------------------------	----------	----------

Reparationer	-1 026 058	-1 288 390
--------------	------------	------------

Planerat underhåll	-585 157	-106 418
--------------------	----------	----------

Försäkringsskador	-843 271	-161 218
-------------------	----------	----------

EI	-370 096	-442 606
----	----------	----------

Uppvärmning	-3 431 436	-3 123 375
-------------	------------	------------

Vatten	-1 089 691	-927 577
--------	------------	----------

Sophämtning	-901 638	-709 806
-------------	----------	----------

Fastighetsförsäkring	-793 466	-728 869
----------------------	----------	----------

Kabel-TV och bredband	-337 056	-323 564
-----------------------	----------	----------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-502 610	-493 016
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-671 654	-650 885
-----------------------------	----------	----------

Tomträttsavgäld	-1 071 300	-1 071 300
-----------------	------------	------------

Övriga driftkostnader	-201 433	-176 745
-----------------------	----------	----------

<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 656 948	-11 741 820
------------------------------	--------------------	--------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-203 264	-74 041
---------------------------------------	----------	---------

Administrationskostnader	-117 964	-190 944
--------------------------	----------	----------

Extern revision	-27 500	-23 625
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	-13 156	-7 281
------------------	---------	--------

Medlemsavgifter	-112 035	-98 705
-----------------	----------	---------

Föreningsverksamhet	-34 149	-29 901
---------------------	---------	---------

Övriga förvaltningskostnader	-194 673	-108 506
------------------------------	----------	----------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-702 740	-533 004
---------------------------------------	-----------------	-----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-13 650	-15 504
	Övriga arvoden	-195 615	-192 622
	Sociala avgifter	-35 130	-34 009
	Övriga personalkostnader	-30 300	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-274 695	-242 135
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	52 937	92 748
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 570	4 802
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	58 507	97 550
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	-1 734 294	-1 543 324
	Övriga räntekostnader	-977	-3 973
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 735 271	-1 547 297

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 707 741	77 707 741
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	20 770 370	20 169 732
	Årets investeringar	2 083 751	600 638
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	100 561 862	98 478 111
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 237 813	-22 313 897
	Årets avskrivningar	-2 006 471	-1 923 916
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 244 285	-24 237 813
	<i>Utgående redovisat värde</i>	74 317 578	74 240 298
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	176 000 000	176 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 719 000	2 719 000
	<i>Summa</i>	247 119 000	247 119 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	63 000 000	63 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	63 000 000	63 000 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	10 200	10 200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	10 700	10 700
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 183 582	12 371 917
	Övriga fordringar	18 236	15 872
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 201 818	12 387 789
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 529 854	1 541 041
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 529 854	1 541 041

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 2	159 035	156 150
	Bankkonto 3	492 365	530 118
	Bankkonto 4	56 050	56 050
	Bankkonto 5	2 364	5 001
	Bankkonto 6	3 690	4 767
	Bankkonto 7	24 091	199 565
	<i>Summa Kassa och bank</i>	737 594	951 651

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>
	Nordea	4,18%	2025-02-21
			5 000 000
	Nordea	3,69%	2027-05-19
			8 950 000
	Nordea	0,76%	2025-03-19
			14 446 750
	Nordea	3,87%	2026-03-18
			7 500 000
	Nordea	4,07%	2026-03-18
			9 000 000
	Nordea	4,07%	2025-03-19
			10 000 000
			54 896 750
			100 000
	Långfristig del		25 450 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld		0
	Lån som ska konverteras inom ett år		29 446 750
	Kortfristig del		29 446 750
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		100 000
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		400 000
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,12%
	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>
	Nordea	4,18%	2025-02-21
			5 000 000
	Nordea	3,69%	2027-05-19
			8 950 000
	Nordea	0,76%	2025-03-19
			14 446 750
	Nordea	3,87%	2026-03-18
			7 500 000
	Nordea	4,07%	2026-03-18
			9 000 000
	Nordea	4,07%	2025-03-19
			10 000 000
			54 896 750
			100 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld		0
	Lån som ska konverteras inom ett år		29 446 750
	Kortfristig del		29 446 750

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	380 166	378 366
	Momsskuld	34 299	112 451
	Källskatt	0	0
	Inre fond	1 554 590	1 498 545
	Övriga kortfristiga skulder	23 113	9 334
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 992 168	1 998 696
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 720 642	1 611 028
	Upplupna räntekostnader	101 772	103 654
	Övriga upplupna kostnader	588 533	745 346
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 410 947	2 460 028

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 Pargas nr 195 i Stockholm, org.nr. 716416-6501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pargas nr 195 i Stockholm 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. 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 Pargas nr 195 i Stockholm 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 provar 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

Nanna Franzen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Pargas nr 195 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HERBERT SILBERMANN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 18:19:49



RIMONDE HADAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 17:21:18



FATIN BAPIRA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 09:03:39



JENNIE FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 11:24:57



FARIBA RAHNAMA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 08:39:53



HANS OHLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:31:57



JAN OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:48:07



ROLAND PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:20:13



FARAMARZ BARADARAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 21:43:36



NANNA FRANZEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:33:31



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:45:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Pargas nr 195 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NANNA FRANZEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:35:52



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:43:01



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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.