



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Spåret i Åkersberga

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga med säte i Österåker org.nr. 716400-0429 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Österåker kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tuna 3:113	1966-01-01	1966
Tuna 3:145	1966-01-01	1966
Tuna 3:146	1966-01-01	1966 och 1968
Tuna 3:65	1966-01-01	1966
Tuna 3:69	1966-01-01	1966
Tuna 3:75	1966-01-01	1966
Tuna 3:78	1966-01-01	1966
Tuna 3:79	1966-01-01	1966

Totalt 8 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
259	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 229
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	637
5	lokaler (hyresrätt)	144
263	p-platser	0
18	garageplatser	301

Totalt 548 objekt21 311

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 0 rok, 18 st 1 rok, 38 st 2 rok, 153 st 3 rok, 34 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Österåker Tuna GA:4	G:A	816400-1581		Vägar, Gång-cykelvägar, Vägbelysning och grönområden med tillhörande anordningar

Totalt 1 objekt**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i samfällighetsföreningen Österskärs Vägföreningen.
Samfälligheten förvaltar vägförening.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Olov Lindberg	Ordförande	2020-10-19	
Gunnel Brunnberg	Ledamot	2024-05-07	
Hans Huzelius	Ledamot	2022-05-25	
Anders Nygren	Ledamot	2023-05-11	
Ann-Charlotte Forsman	Ledamot	2020-10-19	2024-05-21
Gull-Britt Hellström	Ledamot	2021-05-27	
Peter Karlsson	Ledamot	2020-10-19	
Stefan Alm	Ledamot	2024-05-07	
Stefan Alm	Suppleant	2023-05-11	2024-05-07
Anton Öholm	Ledamot	2022-03-23	
Monica Sjöberg	Suppleant	2020-10-19	
Oskar Andersson	Suppleant	2020-10-19	2024-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Lindberg, Peter Karlsson, Gull-Britt Hellström och Anders Nygren.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Olov Lindberg, Anders Nygren, Gull-Britt Hellström och Peter Karlsson.

Revisorer har varit: Anna Molin med Gunilla Arefall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anita Albinsson, Karin Göras och Agneta Mattson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2024-08-15.

EKONOMI

Årsavgiften har under året höjts med 10 %.

Årsavgiften höjs med 10 % från 2025-01-01. Anledningen till detta är höjda kostnader på bla värme, vatten, avlopp, räntekostnader samt att övriga avtal vi har höjts med index. Även föreningens underhållskostnader ökar.

Omförhandling av 2 avtal med HSB har skett till en lägre kostnad. Avtalen med HSB löper till 2025-12-31

Föreningens lån har under verksamhetsåret varit amorteringsfria.

Snitträntan på våra nuvarande lån är 2,32 %.

Företaget Eways som administrerar våra laddstolpar för elbilar är under rekonstruktion. Dom har en skuld till oss på ca 80 000 kr som vi kanske inte får betald. Laddadministrationen fungerar numera.

En extraordinär kostnad under året är sanering av en lägenhet för ca 1,2 MKr

Telenor satte ner avgiften för vårt TV-abonnemang med 237 000 kr som kompensation för strul med sändningarna.

ALLMÄNT

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 2024-08-15.

MSB har besiktigt våra skyddsrum. Alla är godkända.

Förkortningen VB står för Västra Banvägen och ÄBV står för Åkersbergavägen.

Under år 2024 har följande större åtgärder genomförts:

Bytt fönster på tvättstugorna vid VB 12–20

Slutfört installationen av nytt passersystem

Påbörjat takbyte och fasadrenovering på ÄBV 1–2 och VB 2–8

Besiktigat stigarledning på VB 12–20

Bytt elskåp vid parkeringarna VB 12–16

Renovering/målning av entréerna på VB 2–8 och ÄBV 1–2

Bytt radiator i 4 st lgh, kök

Bytt avloppsrör VB 4 A

Åtgärder efter skada vid fönsterbyte ÄBV 1 B, lgh 1302

Underhållsarbete på lekplatser samt utemiljö

Inlett ett försök med planteringslådor vid VB 12 - 14 samt att medlemmar sköter dessa och delar av våra planteringar.

Kompletterande plantering av tåliga perenner i en del rabatter

Omfattande renovering av fuktskadad lägenhet i VB 20

Bytt 5 rör på avloppsstammar från lägenheter till vind på VB 22–24 pga dålig lukt. Fel vid stambyte.

Renoverat trappor vid VB 14–16

Åtgärdat mark vid cykelställen vid VB 14-16 och vid VB 22-24

Digitalisering av undercentraler för fjärrvärme

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

2025	Slutföra takbyte och fasadrenovering på ÅBV 1–2 och VB 2–8
2025	Byta portar VB 12–20, entre samt baksida
2025	Inventera portar VB 2–8, ÅBV 1–2 och VB 22–24
2025	Måla plåtdetaljer på taken VB 12–24
2025	Fönsterbyte förskolor
2025–2027	Injustering av värmesystemet i hela föreningen
2025–2027	Bygga in undercentralen för värme i gamla panncentralen
2025–2027	Täta grund och väggar i gamla panncentralen
2025–2027	Inspektera och eventuellt byta dräneringsledningar vid VB 2–8, ÅBV 1–2, VB 12–20
2025–2028	Byta plåt sarg/krön på förskolan
2025–2030	Byta rör på återstående 11 avloppsstammar vid VB 22–24
2028-	Installation av solel i hela föreningen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 323 och under året har det tillkommit 34 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 328.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	124	170	205	179	160
Skuldsättning, kr/kvm	4 466	3 991	4 061	4 002	4 053
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 488	4 006	4 158	4 158	4 212
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	283	250	221	194	200
Årsavgifter, kr/kvm	832	746	737	707	678
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	94	88
Totala intäkter, kr/kvm	885	789	757	743	730
Nettoomsättning, tkr	18 428	16 496	15 903	15 616	15 116
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 182	-2 795	1 104	1 005	1 440
Soliditet, %	18	20	22	22	21

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens driftskostnader har även ökat framförallt vad det gäller fastighetsskötsel och lokalvård.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 919 660 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 124 kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 10 %.

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	3 732 700	0	0	3 732 700
Underhållsfond, kr	10 234 591	0	493 528	10 728 119
S:a bundet eget kapital, kr	13 967 291	0	493 528	14 460 819
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 345 393	-2 795 281	-493 528	8 056 584
Årets resultat, kr	-2 795 281	2 795 281	-1 181 639	-1 181 639
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 550 112	0	-1 675 167	6 874 945
S:a eget kapital, kr	22 517 403	0	-1 181 639	21 335 764

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 782 472 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	8 550 112
Årets resultat, kr	-1 181 639
Reservation till underhållsfond, kr	-1 276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	782 472
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 874 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 874 945

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	18 427 710	16 495 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 296	25 000
Summa Rörelseintäkter		18 548 006	16 520 912
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 706 897	-12 792 221
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 692	-434 775
Personalkostnader	Not 6	-662 380	-598 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 000 355	-4 338 174
Summa Rörelsekostnader		-17 834 323	-18 164 046
Rörelseresultat		713 683	-1 643 134
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	36 848	33 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 932 170	-1 185 931
Summa Finansiella poster		-1 895 322	-1 152 148
Resultat efter finansiella poster		-1 181 639	-2 795 281
Resultat före skatt		-1 181 639	-2 795 281
Årets resultat		-1 181 639	-2 795 281

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	102 967 969	104 496 543
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	10 259 949	1 501 150
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		113 227 918	105 997 693
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		113 228 418	105 998 193

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 310	81 277
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 530 357	3 439 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	848 221	572 808
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 413 888	4 093 453
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	875 736	271 787
<i>Summa Kassa och bank</i>		875 736	271 787
Summa Omsättningstillgångar		7 289 624	4 365 240
Summa Tillgångar		120 518 042	110 363 433

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 732 700	3 732 700
Fond för yttre underhåll	10 728 119	10 234 591
Summa Bundet eget kapital	14 460 819	13 967 291

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 056 584	11 345 393
Årets resultat	-1 181 639	-2 795 281
Summa Fritt eget kapital	6 874 945	8 550 112

Summa Eget kapital	21 335 764	22 517 403
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	74 442 962	64 838 962
Summa Långfristiga skulder		74 442 962	64 838 962

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 196 000	18 760 000
Leverantörsskulder		2 893 657	1 476 281
Skatteskulder		60 767	99 050
Övriga kortfristiga skulder		198 597	179 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 390 296	2 491 803
Summa Kortfristiga skulder		24 739 317	23 007 068

Summa Skulder		99 182 279	87 846 030
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		120 518 042	110 363 433
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	713 683	-1 643 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 000 355	4 338 174
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 000 355	4 338 174
Erhållen ränta	36 848	33 784
Erlagd ränta	-1 816 394	-1 191 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 934 492	1 536 938
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-195 304	231 147
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 180 472	748 302
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	985 168	979 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 919 660	2 516 388
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 230 580	-1 966 142
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 230 580	-1 966 142
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	10 040 000	-1 775 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 040 000	-1 775 000
Årets kassaflöde	2 729 080	-1 224 754
Likvida medel vid årets början	3 631 011	4 855 765
Likvida medel vid årets slut	6 360 091	3 631 011

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 557 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. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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).

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 2022-2020 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 476 984	14 761 326
	Årsavgifter lokaler	885 812	805 284
	Hyror lokaler	59 648	94 440
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 065 398	1 080 650
	Hyror förbrukningsbaserad	10 591	15 406
	Hyror övrigt	135 226	102 751
	Övriga primära intäkter	76 445	52 520
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 710 105	16 912 377
	Avgiftsbortfall	-4 870	-333 315
	Hyresbortfall	-277 525	-83 150
	<i>Summa</i>	-282 395	-416 465
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 427 710	16 495 912

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

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	76 585	0
Övriga sekundära intäkter	43 711	25 000
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	120 296	25 000

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

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 044 743	-1 851 029
Snö och halk-bekämpning	-369 094	-507 185
Reparationer	-1 960 967	-640 141
Planerat underhåll	-782 472	-2 026 315
Försäkringsskador	-166 616	-63 812
El	-673 072	-618 254
Uppvärmning	-3 329 029	-3 277 595
Vatten	-1 923 805	-1 344 482
Sophämtning	-442 099	-405 431
Fastighetsförsäkring	-369 799	-333 385
Kabel-TV och bredband	-551 160	-694 124
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-493 550	-482 931
Förvaltningsavtalskostnader	-555 438	-528 544
Övriga driftkostnader	-45 052	-18 993
<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 706 897	-12 792 221

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

Övriga externa kostnader

Hyrer, arrenden och leasing	0	-12 750
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-76 932	-67 835
Administrationskostnader	-112 251	-95 117
Extern revision	-31 250	-27 750
Konsultkostnader	-16 850	-28 925
Medlemsavgifter	-79 740	-76 120
Föreningsverksamhet	-50 415	-16 287
Övriga förvaltningskostnader	-97 254	-109 990
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-464 692	-434 775

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 500	-10 000
	Övriga arvoden	-419 601	-379 999
	Löner och övriga ersättningar	-148 908	-133 440
	Sociala avgifter	-82 971	-74 837
	Övriga personalkostnader	-400	-600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-662 380	-598 876
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 937	29 359
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 047
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	26 911	3 377
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	36 848	33 784
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 909 656	-1 185 402
	Övriga räntekostnader	-22 514	-529
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 932 170	-1 185 931

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 601 778	138 619 709
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 852 821	1 852 821
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 506 562	3 506 562
	Årets investeringar	1 471 781	6 982 069
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	152 432 942	150 961 161
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 464 618	-42 126 444
	Årets avskrivningar	-3 000 355	-4 338 174
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-49 464 973	-46 464 618
	<i>Utgående redovisat värde</i>	102 967 969	104 496 543
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	189 000 000	189 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 890 000	4 890 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	80 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 248 000	2 248 000
	<i>Summa</i>	276 138 000	276 138 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	98 639 000	87 824 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	98 639 000	87 824 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 501 150	6 517 077
	Årets investeringar	10 230 580	0
	Omklassificering till byggnad	-1 471 781	-5 015 927
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	10 259 949	1 501 150
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 484 355	3 359 224
	Övriga fordringar	46 002	80 144
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 530 357	3 439 368
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	848 221	572 808
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	848 221	572 808

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	33 220	32 196
Handelsbanken	842 515	239 589
<i>Summa Kassa och bank</i>	875 736	271 787

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>
Stadshypotek AB	2,52%	2027-07-30	1 200 000	0
Stadshypotek AB	0,82%	2027-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	1,21%	2030-07-30	3 973 800	0
Stadshypotek AB	0,85%	2026-07-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,28%	2028-03-30	5 672 500	0
Stadshypotek AB	2,27%	2028-03-30	2 550 000	0
Stadshypotek AB	2,15%	2025-07-30	4 725 000	0
Stadshypotek AB	3,51%	2025-12-30	14 471 250	0
Stadshypotek AB	1,87%	2027-01-30	6 200 000	0
Stadshypotek AB	2,35%	2027-03-30	4 375 000	0
Stadshypotek AB	1,18%	2027-12-30	2 686 500	0
Stadshypotek AB	1,31%	2028-06-01	3 233 750	0
Stadshypotek AB	0,83%	2026-06-01	3 761 143	0
Stadshypotek AB	2,78%	2028-10-30	20 800 000	0
Stadshypotek AB	0,86%	2026-01-30	990 019	0
Stadshypotek AB	3,69%	2027-01-30	8 000 000	0
			93 638 962	0

Långfristig del	74 442 712
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	19 196 250
Kortfristig del	19 196 250
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	3 973 800
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,32%
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>
Stadshypotek AB	2,52%	2027-07-30	1 200 000	0
Stadshypotek AB	0,82%	2027-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	1,21%	2030-07-30	3 973 800	0
Stadshypotek AB	0,85%	2026-07-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,28%	2028-03-30	5 672 500	0
Stadshypotek AB	2,27%	2028-03-30	2 550 000	0
Stadshypotek AB	2,15%	2025-07-30	4 725 000	0
Stadshypotek AB	3,51%	2025-12-30	14 471 250	0
Stadshypotek AB	1,87%	2027-01-30	6 200 000	0
Stadshypotek AB	2,35%	2027-03-30	4 375 000	0
Stadshypotek AB	1,18%	2027-12-30	2 686 500	0
Stadshypotek AB	1,31%	2028-06-01	3 233 750	0
Stadshypotek AB	0,83%	2026-06-01	3 761 143	0
Stadshypotek AB	2,78%	2028-10-30	20 800 000	0
Stadshypotek AB	0,86%	2026-01-30	990 019	0
Stadshypotek AB	3,69%	2027-01-30	8 000 000	0
			93 638 962	0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

19 196 250

Kortfristig del

19 196 250

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

1 578 727

1 479 417

Övriga förutbetalda intäkter

0

892 949

Upplupna räntekostnader

234 052

118 276

Övriga upplupna kostnader

577 517

1 161

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***2 390 296****2 491 803**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga, org.nr. 716400-0429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Molin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BENGT OLOV LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 13:50:28



GUNNEL BRUNNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 07:39:11



ANDERS NYGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 14:20:22



PETER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 14:17:39



ANTON ÖHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:13:12



HANS HUZELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:49:38



STEFAN ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:30:43



GULL-BRITT HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:08:51



ANNA MOLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 20:29:35



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:48:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNA MOLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 20:31:27



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:48:30



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.