



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF JASMINEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutändan handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Jasminen i Södertälje med säte i SÖDERTÄLJE org.nr. 715600-0320 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jasminen 4	1946-06-29	1949-1951

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. 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 m ²
8	lokaler (hyresrätt)	481
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 430
3	förråd	44
71	p-platser	0
Totalt 181 objekt		6 955

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 60 st 2 rok, 23 st 3 rok, 10 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Brusewitz	Ordförande	2024-10-22	
Charlotta Tempelman	Ordförande		2024-10-22
Martin Brusewitz	Ledamot		
Charlotta Tempelman	Ledamot		
Carina Wiberg	Ledamot		
Rikard Thorgren	Ledamot		
Jonas Fransson	Ledamot		
Annelie Hedborg	Ledamot		
Johan Eklund	Ledamot		
Siv Margareta Malmkvist	Ledamot		
Marko Karppinen	Ledamot		
Lena Kallio	Ledamot utsedd av HSB Södertälje		

Charlotta Tempelman avgick som ordförande den 22 oktober och Martin Brusewitz har i stället gått in som ordförande.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Charlotta Tempelman, Carina Wiberg, Jonas Fransson, Johan Eklund och Niklas Muhonen.

Revisorer har varit: Per Bernersson med Tomas Snellman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Laszlo (sammankallande) samt Annika Ängefjord, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Anställda

Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare, Per Lindström.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2024-09-29.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

I början av 2024 påbörjades fasad- och balkongrenovering. Under året har husen 16 och 14 blivit klara.

Från 2024 har vi valt att ta hand om snöröjning själva.

Garaget i 14 har fått ett nytt golv och det har rensats upp.

Uppfarten till Gröna gatan har asfalterats om.

TV- och internetleverantör har bytts till Telenor.

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

Ett arbete har påbörjats för att bygga ett miljöhus. Det finns ett krav på att föreningen ska tillhandahålla FNI (Fastighetsnära insamling) 2027.

Vi kommer att bygga om alla p-platser så att de har elladdning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	41	102	190	151	164
Skuldsättning, kr/kvm	3 099	1 602	1 653	1 688	1 441
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 389	1 733	1 788	1 842	1 586
Räntekänslighet, %	4	2	2	3	2
Energikostnad, kr/kvm	306	312	256	207	215
Årsavgifter, kr/kvm	815	766	739	723	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	83	86	86	84
Totala intäkter, kr/kvm	824	819	763	749	734
Nettoomsättning, tkr	5 793	5 697	5 310	5 209	5 107
Resultat efter finansiella poster, tkr	-895	-185	343	-134	264
Soliditet, %	16	29	29	28	31

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på utrangering av del av fasad som som fanns kvar i anläggningsregistret med ett bokfört värde på 332 387 kr som påverkar resultaträkningen samt avskrivningskostnader 537 377 kr. Dessa kostnader är inte likvidpåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är - 59 662 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 40 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9 % fr o m 2025-01-01.

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	139 643	0	0	139 643
Upplåtelseavgifter, kr	4 806 437	0	0	4 806 437
Underhållsfond, kr	1 029 030	184 716	324 609	1 538 355
S:a bundet eget kapital, kr	5 975 110	184 716	324 609	6 484 435
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-526 431	-369 556	-324 609	-1 220 596
Årets resultat, kr	-184 840	184 840	-877 303	-877 303
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-711 271	-184 716	-1 201 912	-2 097 899
S:a eget kapital, kr	5 263 839	0	-877 303	4 386 536

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 201 000 kr samt ianspråktagande skett med 691 675 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutade reservation till underhållsfonden.

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	-895 987
Årets resultat, kr	-877 303
Reservation till underhållsfond, kr	-616 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	291 391
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 097 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 097 899
------------------------------------	-------------------

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	5 792 878	5 440 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	256 702
Summa Rörelseintäkter		5 792 878	5 696 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 141 180	-4 404 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-451 852	-170 326
Personalkostnader	Not 6	-577 417	-503 044
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-537 377	-496 412
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-332 387	0
Summa Rörelsekostnader		-6 040 214	-5 573 914
Rörelseresultat		-247 336	122 909
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 512	25 026
Räntekostnader och liknande resultatposter		-677 479	-350 775
Summa Finansiella poster		-647 967	-325 749
Resultat efter finansiella poster		-895 303	-202 840
Resultat före skatt		-895 303	-202 840
Skatter			
Övriga skatter		18 000	18 000
Summa Skatter		18 000	18 000
Årets resultat		-877 303	-184 840

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	23 600 828	14 484 198
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	115 723	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	191 767
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		23 716 551	14 675 965
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		23 717 051	14 676 465

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 746
Aktuell skattefordran		8 436	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 002 912	1 984 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	236 468	196 308
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 247 816	2 182 471
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		4 247 816	3 182 471
Summa Tillgångar		27 964 867	17 858 936

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 946 080	4 946 080
Fond för yttre underhåll	1 538 355	1 029 030
Summa Bundet eget kapital	6 484 435	5 975 110

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 220 596	-526 431
Årets resultat	-877 303	-184 840
Summa Ansamlad förlust	-2 097 899	-711 271

Summa Eget kapital

4 386 536 5 263 839

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 450 375	6 288 035
Summa Långfristiga skulder		6 450 375	6 288 035

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 339 610	4 854 290
Leverantörsskulder		420 923	347 375
Skatteskulder		5 461	12 204
Övriga kortfristiga skulder		38 596	107 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 323 366	985 974
Summa Kortfristiga skulder		17 127 956	6 307 062

Summa Skulder

23 578 331 12 595 097

Summa Eget kapital och skulder

27 964 867 17 858 936



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-247 336	122 909
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	537 377	496 412
Övriga justeringar	332 388	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	869 765	496 412
Erhållen ränta	41 731	6 897
Erlagd ränta	-562 518	-320 915
Betald inkomstskatt	18 000	18 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	119 642	323 304
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-67 529	-7 321
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	220 613	-108 649
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	153 084	-115 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272 726	207 334
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 577 963	-398 521
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 577 963	-398 521
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	11 000 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-352 340	-352 340
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 647 660	-352 340
Årets kassaflöde	1 342 423	-543 527
Likvida medel vid årets början	2 947 363	3 490 891
Likvida medel vid årets slut	3 957 398	2 947 363



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.

Beskattning

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 016 912	4 733 004
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	222 463	193 012
	Hyror lokaler	287 808	301 100
	Hyror garage och parkeringsplatser	189 025	179 960
	Hyror förbrukningsbaserad	34 157	35 253
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	15 600	14 500
	Övriga primära intäkter	27 313	18 429
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 793 278	5 475 258
	Hyresbortfall	-400	-35 137
	<i>Summa</i>	-400	-35 137
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 792 878	5 440 121
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	144 531
	Övriga sekundära intäkter	0	112 171
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	256 702
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-115 967	-101 063
	Snö och halk-bekämpning	-100 807	-90 570
	Reparationer	-131 482	-122 935
	Planerat underhåll	-291 391	-400 284
	Försäkringsskador	-28 650	-269 985
	EI	-387 425	-514 485
	Uppvärmning	-1 415 429	-1 351 118
	Vatten	-348 356	-307 549
	Sophämtning	-116 586	-107 665
	Fastighetsförsäkring	-135 642	-133 736
	Kabel-TV och bredband	-213 267	-213 312
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-182 660	-178 601
	Förvaltningsavtalskostnader	-653 033	-592 604
	Övriga driftkostnader	-20 485	-20 225
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 141 180	-4 404 132

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 950	-36 255
	Administrationskostnader	-54 074	-32 421
	Extern revision	-22 611	-18 089
	Konsultkostnader	-35 740	-41 450
	Medlemsavgifter	-34 700	-34 700
	Föreningsverksamhet	-24 976	-6 612
	Övriga förvaltningskostnader	-264 801	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-451 852	-170 326
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 682	-55 767
	Revisionsarvode	-3 810	-3 715
	Övriga arvoden	-5 334	-8 520
	Löner och övriga ersättningar	-270 646	-240 353
	Sociala avgifter	-129 770	-111 726
	Uttagsbeskattning	-83 425	-75 533
	Övriga personalkostnader	-9 750	-7 430
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-577 417	-503 044
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering av fasad	-332 387	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-332 387	0

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 106 456	25 106 456
	Ingående anskaffningsvärde mark	304 194	304 194
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	328 281	0
	Årets investeringar	9 973 536	328 281
	Årets försäljningar/utrangeringar	-543 861	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	35 168 606	25 738 931
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 254 733	-10 758 321
	Årets avskrivningar	-524 519	-496 412
	Återförda avskrivningar	211 473	0
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 567 779	-11 254 733
	Utgående redovisat värde	23 600 827	14 484 198
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 502 000	59 502 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 144 000	1 144 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 621 000	30 621 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	985 000	985 000
	Summa	92 252 000	92 252 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 000 000	12 822 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	22 000 000	12 822 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	128 581	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	128 581	0
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-12 858	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-12 858	0
	Utgående redovisat värde	115 723	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	191 767	121 527
	Årets investeringar	9 781 769	70 240
	Omklassificering till byggnad	-9 973 536	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	191 767

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 957 398

1 947 363

Övriga fordringar

45 513

37 053

Summa Övriga fordringar

3 002 912

1 984 416

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

195 006

135 642

Upplupna ränteintäkter

5 910

18 129

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 552

42 537

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

236 468

196 308

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Nordea Hypotek

4,01%

2026-01-21

6 546 375

96 000

Nordea Hypotek

4,24%

2025-01-17

4 243 610

256 340

Nordea Hypotek

3,68%

2025-04-02

4 000 000

0

Nordea Hypotek

3,76%

2025-07-01

4 000 000

0

Nordea Hypotek

3,44%

2025-10-31

3 000 000

0

21 789 985

352 340

Långfristig del

6 450 375

Nästa års amortering av långfristig skuld

96 000

Lån som ska konverteras inom ett år

15 243 610

Kortfristig del

15 339 610

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

352 340

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 409 360

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,87%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31	
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	4,01%	2026-01-21	6 546 375	96 000
	Nordea Hypotek	4,24%	2025-01-17	4 243 610	256 340
	Nordea Hypotek	3,68%	2025-04-02	4 000 000	0
	Nordea Hypotek	3,76%	2025-07-01	4 000 000	0
	Nordea Hypotek	3,44%	2025-10-31	3 000 000	0
				21 789 985	352 340
	Nästa års amortering av långfristig skuld			96 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			15 243 610	
	Kortfristig del			15 339 610	

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
	Förutbetalda hyror och avgifter		497 205	486 641
	Upplupna räntekostnader		181 841	66 880
	Övriga upplupna kostnader		644 320	432 453
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 323 366	985 974

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 Jasminen i Södertälje, org.nr. 715600-0320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jasminen i Södertälje för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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. Revisoremas 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 Jasminen i Södertälje för räkenskapsåret 20240101-20241231 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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Bernersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARTIN BRUSEWITZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:28:31



MARKO KARPPINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 15:35:14



RIKARD THORGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:04:37



JOHAN EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:07:41



CHARLOTTA TEMPELMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:49:58



JONAS FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 09:46:22



SIV MARGARETA MALMKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:45:00



ANNELIE HEDBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 08:10:36



CARINA WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 08:29:34



LENA KALLIO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 03:30:36



PER BERNERSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:24:31



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:44:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PER BERNERSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:25:41



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:44:09



HSB – där möjligheterna bor



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

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 föreningsstämmans 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.