



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Sjödalen i Huddinge

MEDLEM I HSB



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 förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa

intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså ”pengar in, pengar ut”. Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sjödalen i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716420-0623 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Repstegen 2		2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsakring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01. Försäkringen förlängs med 12 månaders intervall.

Antal	Benämning	Total yta m²
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 236
6	lokaler (hyresrätt)	415
52	garageplatser	1 225
2	p-platser	0
Totalt 141 objekt		6 876

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 11 st 2 rok, 27 st 3 rok, 10 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bernt Anders Palm	Ordförande	2024-06-25	
Joakim Åstrand	Ordförande	2022-06-10	2024-06-25
Mats Sundberg	Ledamot	2019-05-24	2024-06-03
Thomas Olsson	Ledamot	2023-06-23	
Daut Kabashi	Ledamot	2024-06-25	
Carin Viklund	Ledamot	2024-06-25	
Anna Rosquist	Ledamot	2024-06-25	
Sven Åberg	Ledamot	2023-06-23	
Ann-Kristine Larsen	Ledamot	2023-06-23	
Louise Rosqvist	Ledamot	2021-06-29	2024-03-12
Johan Hedman	Ledamot	2021-06-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Johan Hedman, Thomas Olsson, Sven Åberg samt Ann-Kristine Larsen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Thomas Olsson, Bernt Anders Palm, Ann-Kristine Larsen och Johan Hedman.

Revisorer har varit Sami Mohamed Bo Nassray med Hicham Massiri som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit Hans Lindahl (sammankallande) Ljiljana Djurasovic och Peter Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10 %.

En förändring av årsavgiften med +2,8 % per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhålls- och investeringsplan som sträcker sig till år 2074.

Planen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningens genomsnittliga investeringsbehov uppgår till 158 kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-20.

Styrelsen beslutade under 2024 att höja avgiften med 2,8% och höjningen motiveras med anledning av det ökade kostnadsläget för föreningen. Underhållskostnader och löpande förvaltningskostnader har ökat, men framförallt har räntekostnader och kostnader för värme och el blivit mer osäkra på grund av omvärldsläget.

Sparandet har ökat något men bör öka framöver och vara väl över föreningens genomsnittliga investeringar för att säkra en långsiktig och hållbar ekonomi.

Under året har löpande kontroller av fastigheten genomförts. Kostnader kan minska genom mer precisa och tydliga offerter för att säkerställa ett kostnadseffektivt underhåll.

I framtiden ser vi att medlemmars engagemang blir mer väsentligt för att hålla nere kostnaderna. Redan i dag görs vissa uppgifter som årlig städning av gemensamma lokaler och regelbunden brandsyn av fastigheterna av medlemmar. Finjusteringen av solcellanläggningen och laddplatser har gjorts och en kylanläggning har installerats för att förlänga batteriernas livslängd. Solcellsanläggningen har under sitt första år i drift minskat föreningens elkostnader väsentligt och eventuellt överskott har kunnat säljas. Solcellerna producerar så bra i förhållande till fastighetens energiförbrukning att energiklassningen kunnat ändras. Det är inte en självklarhet att solceller automatiskt ändrar klassningen med dagens regler. Energideklarationen är nu förbättrad till klass B vilket innebär att föreningens medlemmar och hyresgäster kan få "gröna bolån" hos sin bank med lägre ränta. För föreningen betyder det när alla lån är omlagda till gröna lån minskar räntekostnaderna med uppskattningsvis 78.000 kr.

Förändringar av hyresgäster i våra kommersiella lokaler har kunnat ske utan hyresförluster.

Föreningen är en nyproduktion som tillträdde 2018. Sedan föreningen startade har följande större åtgärder gjorts:

Årtal	Åtgärd
2021	Åtgärder efter Garantibesiktning
2022	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
2022	Åtgärder av Garantifel
2022	Solceller med batterilagring har installerats
2022	12 st Laddplatser för el-bil har installerats i föreningen
2023	Översyn och komplettering av buskar och växter i utemiljön.
2023	Översyn elsäkerhet
2024	Brandtillsyn, rutiner, utökning av brandsläckare och nödljus, byte av batterier i nödljus.

Större åtgärder som genomförs 2025 är ventilationsrensning och mätning (OVK), rengöring av stammar som även bör upprepas ungefär vart 4 år och underhåll av entrédörrarna. Underhålls- och renoveringsplan finns, men inga andra större åtgärder eller investeringar är planerade närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024 *	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	136	143	256	259	302
Skuldsättning, kr/kvm	11 488	14 076	14 218	14 237	14 238
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 089	15 242	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	21	24	24	24
Energikostnad, kr/kvm	142	197	198	177	140
Årsavgifter, kr/kvm	930	715	650	650	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	60	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	966	1 108	989	998	968
Nettoomsättning, tkr	6 643	6 056	5 607	5 660	5 488
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 740	-2 501	-1 950	-1 322	-1 092
Soliditet, %	74	74	74	74	74

* From år 2024 ingår garageytan (1 225 kvm) i ovan nyckeltalsberäkning.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, samt höga räntekostnader på föreningens fastighetslån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt - 334 679 kronor.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 136 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftsjustering med 2,8 % from år 2025.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	241 470 000	0	0	241 470 000
Underhållsfond, kr	2 433 796	0	-263 642	2 170 155
S:a bundet eget kapital, kr	243 903 796	0	-263 642	243 640 155
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 677 321	-2 500 808	263 642	-11 914 488
Årets resultat, kr	-2 500 808	2 500 808	-2 740 204	-2 740 204
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 178 129	0	-2 476 562	-14 654 692
S:a eget kapital, kr	231 725 667	0	-2 740 204	228 985 463

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 263 642 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	-12 178 129
Årets resultat, kr	-2 740 204
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	263 642
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 654 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-14 654 691
------------------------------------	--------------------

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	6 643 172	6 056 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 455	224 762
Summa Rörelseintäkter		6 685 627	6 281 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 345 891	-3 096 903
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 861	-276 142
Personalkostnader	Not 6	-238 547	-182 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 411 300	-3 307 398
Summa Rörelsekostnader		-7 139 600	-6 863 297
Rörelseresultat		-453 972	-582 164
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	84 528	53 132
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 370 759	-1 971 777
Summa Finansiella poster		-2 286 231	-1 918 645
Resultat efter finansiella poster		-2 740 204	-2 500 808
Resultat före skatt		-2 740 204	-2 500 808
Årets resultat		-2 740 204	-2 500 808

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	304 779 433	306 052 252
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	6 410	12 820
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	2 464 597
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		304 785 843	308 529 669
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		304 786 343	308 530 169

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		199 574	236 152
Aktuell skattefordran		11 324	11 324
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 357 405	2 530 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	308 615	289 263
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 876 917	3 067 061
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	2 000 000
Summa Omsättningstillgångar		4 876 917	5 067 061
Summa Tillgångar		309 663 260	313 597 229

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	241 470 000	241 470 000
Fond för yttre underhåll	2 170 155	2 433 796
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	243 640 155	243 903 796

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 914 488	-9 677 321
Årets resultat	-2 740 204	-2 500 808
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-14 654 691	-12 178 129

Summa Eget kapital**228 985 463 231 725 667**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 980 325	51 886 325
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		23 980 325	51 886 325

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		55 008 000	27 908 000
Leverantörsskulder		336 552	377 833
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	431 806	578 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	921 114	1 121 391
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		56 697 472	29 985 238

Summa Skulder**80 677 797 81 871 563****Summa Eget kapital och skulder****309 663 260 313 597 229**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	-453 972	-582 164
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 411 300	3 307 398
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 411 300	3 307 398
------------------	------------------

Erhållen ränta	64 494	9 888
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-2 379 920	-1 990 678
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

641 902	744 444
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-124 502	-167 685
--	----------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-378 604	237 621
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-503 106	69 936
--	-----------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

138 796	814 381
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	332 525	-531 906
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	332 525	-531 906
---	----------------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-806 000	-806 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-806 000	-806 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-334 679	-523 526
-----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	4 317 478	4 841 004
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 982 799	4 317 478
-------------------------------------	------------------	------------------

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.

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	47 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

From år 2024 ingår garageytan (1 225 kvm) i beräkningen av nyckeltalen.

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: Nytt nyckeltal from år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. 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: Från år 2024 är aviserad el avseende IMD inkluderad i nyckeltalet Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. 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	4 117 884	3 743 484
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	547 115	538 684
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	202 176	202 176
	Hyror lokaler	1 198 892	1 209 634
	Hyror garage och parkeringsplatser	563 880	562 280
	Hyror förbrukningsbaserad	20 338	0
	Hyror övrigt	28 200	12 000
	Övriga primära intäkter	76 597	61 660
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 755 082	6 329 918
	Hyresbortfall	-111 910	-273 546
	<i>Summa</i>	-111 910	-273 546
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 643 172	6 056 372

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

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	59 854
-------------------------	---	--------

Övriga sekundära intäkter	42 455	164 908
---------------------------	--------	---------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	42 455	224 762
-------------------------------------	---------------	----------------

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

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-547 959	-495 864
---	----------	----------

Snö och halk-bekämpning	-129 778	-131 700
-------------------------	----------	----------

Reparationer	-248 107	-189 723
--------------	----------	----------

Planerat underhåll	-263 642	-3 667
--------------------	----------	--------

Försäkringsskador	-3 050	-99 178
-------------------	--------	---------

EI	-299 531	-488 847
----	----------	----------

Uppvärmning	-492 180	-462 490
-------------	----------	----------

Vatten	-185 355	-164 543
--------	----------	----------

Sophämtning	-311 275	-261 834
-------------	----------	----------

Fastighetsförsäkring	-73 109	-68 338
----------------------	---------	---------

Kabel-TV och bredband	-198 285	-198 285
-----------------------	----------	----------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-133 920	-133 920
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-423 713	-398 515
-----------------------------	----------	----------

Övriga driftkostnader	-35 987	0
-----------------------	---------	---

<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 345 891	-3 096 903
------------------------------	-------------------	-------------------

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

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 339	-20 781
---------------------------------------	---------	---------

Administrationskostnader	-32 331	-23 780
--------------------------	---------	---------

Extern revision	-14 165	-10 593
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	0	-127 966
------------------	---	----------

Medlemsavgifter	-47 025	-47 025
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-24 496	-42 594
---------------------	---------	---------

Övriga förvaltningskostnader	-4 504	-3 403
------------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-143 861	-276 142
---------------------------------------	-----------------	-----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-180 650	-140 094
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-4 500	-6 000
	Sociala avgifter	-47 147	-33 761
	Övriga personalkostnader	-3 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-238 547	-182 855
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 404 891	-3 298 286
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 410	-9 112
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 411 300	-3 307 398
Not 8	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	3 192	3 499
	Ränteintäkter HSB bunden placering	78 909	48 355
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 427	1 278
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	84 528	53 132
Not 9	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	-2 369 956	-1 966 785
	Övriga räntekostnader	-803	-4 992
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 370 759	-1 971 777

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	267 259 000	266 944 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 828 000	55 828 000
	Årets investeringar	2 132 072	315 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	325 219 072	323 087 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 034 748	-13 736 462
	Årets avskrivningar	-3 404 891	-3 298 286
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 439 639	-17 034 748
	<i>Utgående redovisat värde</i>	304 779 433	306 052 252
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	141 000 000	141 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 992 000	1 992 000
	<i>Summa</i>	197 392 000	197 392 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 302 000	81 302 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	81 302 000	81 302 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	45 558	45 558
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	45 558	45 558
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 739	-23 627
	Årets avskrivningar	-6 410	-9 112
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 149	-32 739
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 410	12 820
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 464 597	2 247 691
	Avdrag investeringsmoms solcellsanläggning	-332 525	531 906
	Omklassificering till byggnad	-2 132 072	-315 000
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 464 597

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 982 799

2 317 478

Övriga fordringar

374 606

212 844

Summa Övriga fordringar

2 357 405

2 530 322

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

63 278

43 244

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

245 337

246 019

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

308 615

289 263

Not 16	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>
SBAB	3,83%	2028-01-14	24 786 325	806 000
SEB	0,91%	2025-06-22	27 100 000	0
SEB	3,03%	2025-06-28	27 102 000	0
			78 988 325	806 000

Långfristig del

23 980 325

Nästa års amortering av långfristig skuld

806 000

Lån som ska konverteras inom ett år

54 202 000

Kortfristig del

55 008 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

806 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 224 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,55%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

428 642

502 839

Momsskuld

0

73 174

Övriga kortfristiga skulder

3 164

2 000

Summa Övriga skulder

431 806

578 013

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	695 439	594 809
	Upplupna räntekostnader	2 416	11 577
	Övriga upplupna kostnader	223 259	515 005
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	921 114	1 121 391

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 Sjödalen i Huddinge, org.nr. 716420-0623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sjödalen i Huddinge 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 Sjödalen i Huddinge 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sami Mohamed Bo Nassray
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BERNT ANDERS PALM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:37:48



ANN-KRISTINE LARSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:12:25



LARS THOMAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 12:32:38



SVEN ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:33:00



ANNA CAROLINE ROSQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:54:59



DAUT KABASHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 19:26:33



JOHAN HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:26:22



CARIN VIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 21:07:53



SAMI MOHAMED BO NASSRAY

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 21:36:54



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 08:38:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SAMI MOHAMED BO NASSRAY

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 21:30:21



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 08:38:33



HSB – där möjligheterna bor

[illegible]

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

