



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Stataren 12 i Sundbyberg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Stataren 12 i Sundbyberg med säte i Stockholm org.nr. 769612-1446 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 2005 och erhöll lagfart 2005-12-28. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stataren 12	2005-12-28	1970
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m²
107	garageplatser	0
4	lokaler (hyresrätt)	669
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 737
8	lägenheter (hyresrätt)	453
Totalt 249 objekt		9 859

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 67 st 2 rok, 59 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundbyberg Stataren GA:1	G:A		50	Garageport, Genomfart samt passage till garage.
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jeanette Lindberg	Ordförande	2021-06-27	
Ylva Skagertun	Ledamot	2022-06-15	
Per-Inge Johansson	Ledamot	2017-06-22	
Kenneth Jalex	Ledamot	2020-07-24	
Parviz Abazari	Ledamot	2021-06-27	
Annika Wilson	Ledamot	2016-05-26	
Anders Emil Gus Eriksson	Ledamot	2023-05-31	2024-06-15
Beatrice Westerberg	Ledamot	2024-06-15	
Tomas Rönngren	Suppleant	2024-06-15	
Kerstin Solbu	Suppleant	2024-06-15	
Zaza Moritz	Suppleant	2023-05-31	2024-06-15
Amir Suhonjic	Suppleant	2021-06-27	2024-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jeanette Lindberg, Kenneth Jalex, Per-Inge Johansson, Parviz Abazari, Tomas Rönngren och Kerstin Solbu .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ylva Skagertun, Per-Inge Johansson, Kenneth Jalex, Parviz Abazari, Jeanette Lindberg och Annika Wilson.

Revisorer har varit: Samira Melki vald av föreningen, samt en av föreningen utsedd revisor Per Engzell hos Engzells Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Börje Johansson och Ove Bengtsberg vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5 % från 1 januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2006-10-31.

En större garage- och innegårdsrenovering påbörjades sommaren 2023, med förstärkning av balkar och pelare i garaget samt nytt tätskikt på innergården. Renoveringen har fortsatt under 2024 och kommer att färdigställas under 2025.

Undercentralen är föråldrad och behöver uppdateras. Arbetet påbörjades hösten 2023 och har fortsatt under 2024, och beräknas att färdigställas under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010-2012	Genomfördes en stor renovering av fastigheten. Två våningar byggdes på den befintliga fastigheten, 28 nya lägenheter tillkom. I samband med detta ny fasad och nya hissar. Det byggdes också större balkonger, och några lägenheter som saknade balkong fick det.
2013	Förstärkningsarbete i garaget.
2014-2015	Stambyte inkl renovering av badrummen i den äldre delen av fastigheten.
2013-2015	Grunden dränerades.
2016	Renovering av hyreslägenheter, målning av entréer och nya armaturer.
2017	Två nya soprum byggs.
2018	Infördes elseparering.
2019	Installerades ett nytt låssystem, porttelefon och elektronisk bokning av tvättstugorna.
2019	Installerades elladdstolpar på samtliga garageplatser.
2020	Spolning av stammar.
2021	Asfaltering i garage.
2021	Inglasning av balkonger.
2022	Nya armaturer i garaget.
2022	Fiberindragning
2023 -	Garage- och innergårdsrenovering (pågår)
2023 -	Uppdatering undercentralen (pågår)

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5% från 1 jan 2025.

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

Renoveringen av garaget och innergården kommer att färdigställas under 2025.

Uppdatering av undercentralen pågår och beräknas att färdigställas under 2025.

Stamspolning kommer att göras under hösten 2025. Förbättring av träfasader samt målning av balkongtak kommer att göras under 2025

Balkongerna mot Vegagatan behöver förstärkas. I samband med det behöver ett dräningsarbete göras på Vegagatan 21-27.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 198 och under året har det tillkommit 30 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 203.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	171	277	253	199	285
Skuldsättning, kr/kvm	6 765	6 765	5 742	5 742	6 046
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 620	7 668	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	13	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	243	211	153	193	187
Årsavgifter, kr/kvm	724	673	582	583	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	57	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	917	945	775	805	883
Nettoomsättning, tkr	9 036	8 462	7 961	7 955	8 229
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 975	-1 061	-2 181	-1 663	-1 066
Soliditet, %	73	72	75	74	75

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 räntekostnader och på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 850 721 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 171 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 5%. 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	104 384 560	0	697 054	105 081 614
Upplåtelseavgifter, kr	96 072 381	0	2 532 946	98 605 327
Underhållsfond, kr	2 950 403	0	800 057	3 750 460
S:a bundet eget kapital, kr	203 407 344	0	4 030 057	207 437 401
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-21 552 660	-1 061 026	-800 057	-23 413 743
Årets resultat, kr	-1 061 026	1 061 026	-1 975 051	-1 975 051
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-22 613 686	0	-2 775 108	-25 388 794
S:a eget kapital, kr	180 793 658	0	1 254 949	182 048 607

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 914 000 kr samt ianspråktagande skett med 113 943 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	-22 613 686
Årets resultat, kr	-1 975 051
Reservation till underhållsfond, kr	-914 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	113 943
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-25 388 794

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-25 388 794
------------------------------------	--------------------

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	9 036 352	8 462 247
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 500	857 956
Summa Rörelseintäkter		9 042 852	9 320 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 457 920	-5 206 784
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 911	-540 935
Personalkostnader	Not 6	-321 149	-282 729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 547 242	-3 547 242
Summa Rörelsekostnader		-9 636 221	-9 577 690
Rörelseresultat		-593 370	-257 487
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	80 447	67 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 462 128	-870 832
Summa Finansiella poster		-1 381 682	-803 538
Resultat efter finansiella poster		-1 975 051	-1 061 026
Resultat före skatt		-1 975 051	-1 061 026
Årets resultat		-1 975 051	-1 061 026

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	220 475 926	224 023 168
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	24 185 042	19 009 960
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		244 660 968	243 033 128
Summa Anläggningstillgångar		244 660 968	243 033 128

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 754	692 554
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 771 868	6 566 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	391 739	313 014
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 170 361	7 571 651
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	59 811	59 811
<i>Summa Kassa och bank</i>		59 811	59 811
Summa Omsättningstillgångar		6 230 172	7 631 462
Summa Tillgångar		250 891 141	250 664 591

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	203 686 941	200 456 941
Fond för yttre underhåll	3 750 460	2 950 403
Summa Bundet eget kapital	207 437 401	203 407 344

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-23 413 743	-21 552 660
Årets resultat	-1 975 051	-1 061 026
Summa Ansamlad förlust	-25 388 794	-22 613 686

Summa Eget kapital	182 048 607	180 793 658
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 500 000	33 500 000
Summa Långfristiga skulder		9 500 000	33 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	57 200 000	33 200 000
Leverantörsskulder		796 964	1 211 158
Skatteskulder		31 037	32 293
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	126 325	74 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 188 208	1 853 101
Summa Kortfristiga skulder		59 342 534	36 370 932

Summa Skulder		68 842 534	69 870 932
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		250 891 141	250 664 591
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -593 370 -257 487

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 547 242 3 547 242

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 3 547 242 3 547 242

Erhållen ränta 80 447 67 294

Erlagd ränta -1 491 365 -658 292

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 542 954 2 698 757

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 306 929 -329 417

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -999 161 615 718

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -692 233 286 300

Kassaflöde från den löpande verksamheten

850 721 2 985 057

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -5 175 082 -19 009 960

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -5 175 082 -19 009 960

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 3 230 000 2 755 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 10 000 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 3 230 000 12 755 000

Årets kassaflöde

-1 094 361 -3 269 903

Likvida medel vid årets början

6 924 369 10 194 272

Likvida medel vid årets slut

5 830 008 6 924 369

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.

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.

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 861 700	5 303 910
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	475 733	0
	Hyror bostäder	696 980	743 834
	Hyror lokaler	1 141 932	1 072 392
	Hyror garage och parkeringsplatser	705 675	729 600
	Hyror förbrukningsbaserad	114 399	576 969
	Hyror övrigt	9 396	9 396
	Övriga primära intäkter	136 557	106 466
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 142 372	8 542 567
	Avgiftsbortfall	0	-73 620
	Hyresbortfall	-106 020	-6 700
	<i>Summa</i>	-106 020	-80 320
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 036 352	8 462 247

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	85 228
	Övriga sekundära intäkter	6 500	772 728
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 500	857 956
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-334 634	-280 099
	Snö och halk-bekämpning	-70 518	-131 555
	Reparationer	-736 700	-782 296
	Planerat underhåll	-113 943	-248 770
	Försäkringsskador	-51 951	-9 198
	El	-1 093 398	-945 326
	Uppvärmning	-759 585	-704 451
	Vatten	-542 951	-427 392
	Sophämtning	-422 938	-402 339
	Fastighetsförsäkring	-217 089	-205 787
	Kabel-TV och bredband	-473 542	-475 416
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-364 200	-358 542
	Förvaltningsavtalskostnader	-249 975	-220 217
	Övriga driftkostnader	-26 496	-15 395
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 457 920	-5 206 784
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 132	-19 026
	Administrationskostnader	-98 178	-39 246
	Extern revision	-23 375	-22 250
	Medlemsavgifter	-5 681	-5 730
	Föreningsverksamhet	-18 603	-14 697
	Övriga förvaltningskostnader	-150 942	-439 987
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-309 911	-540 935
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-258 930	-215 250
	Sociala avgifter	-56 489	-62 229
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-321 149	-282 729

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	-3 547 242	-3 547 242
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 547 242	-3 547 242
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	78 910	67 181
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 537	113
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	80 447	67 294
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	-1 461 923	-870 360
	Övriga räntekostnader	-205	-472
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 462 128	-870 832
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	214 232 866	214 232 866
	Ingående anskaffningsvärde mark	47 500 000	47 500 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	261 732 866	261 732 866
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 709 697	-34 162 455
	Årets avskrivningar	-3 547 242	-3 547 242
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 256 939	-37 709 697
	<i>Utgående redovisat värde</i>	220 475 926	224 023 168
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	147 000 000	147 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	104 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 726 000	2 726 000
	<i>Summa</i>	264 926 000	264 926 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 600 000	81 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	81 600 000	81 600 000

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	19 009 960	0
Årets investeringar	5 175 082	19 009 960
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	24 185 042	19 009 960

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 770 197	6 864 558
Övriga fordringar	1 671	-298 475
<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 771 868	6 566 083

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	391 739	313 014
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	391 739	313 014

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

Kassa och bank

Handelsbanken	59 811	59 811
<i>Summa Kassa och bank</i>	59 811	59 811

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,55%	2025-12-01	8 000 000	0
Stadshypotek AB	2,6%	2025-12-01	9 000 000	0
Stadshypotek AB	3,92%	2025-01-08	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,95%	2025-01-02	6 200 000	0
Stadshypotek AB	1,07%	2026-12-30	9 500 000	0
Stadshypotek AB	0,78%	2025-06-30	24 000 000	0
			66 700 000	0

Långfristig del	9 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	57 200 000
Kortfristig del	57 200 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,55%	2025-12-01	8 000 000	0
Stadshypotek AB	2,6%	2025-12-01	9 000 000	0
Stadshypotek AB	3,92%	2025-01-08	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,95%	2025-01-02	6 200 000	0
Stadshypotek AB	1,07%	2026-12-30	9 500 000	0
Stadshypotek AB	0,78%	2025-06-30	24 000 000	0
			66 700 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	57 200 000
Kortfristig del	57 200 000

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	41 699	20 845
Momsskuld	69 858	46 571
Övriga kortfristiga skulder	14 768	6 965
<i>Summa Övriga skulder</i>	126 325	74 381

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	760 576	679 057
Upplupna räntekostnader	183 303	212 540
Övriga upplupna kostnader	244 329	961 504
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 188 208	1 853 101

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 Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg, org.nr 769612-1446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Samira Melki
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Stataren 12 i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JEANETTE LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 11:31:33



PARVIZ ABAZARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 10:04:17



KENNETH JALEX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:49:35



PER-INGE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 14:49:26



ANNIKA WILSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:53:26



BEATRICE WESTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 12:40:42



YLVA SKAGERTUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:06:15



SAMIRA MELKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:30:24



PER ENGZELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 16:44:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Stataren 12 i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAMIRA MELKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:29:29



PER ENGZELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 16:45:29



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.