



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Rodret nr. 10 i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rodret nr. 10 i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 716419-6631 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 1986.

Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Rodret Nr 1		1986

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i FOLKSAM. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	93
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 645
24	garageplatser	0
7	p-platser	0
4	gästparkeringar	0
1	föreningslokal/övernattningsrum	29
Totalt 71 objekt		2 767

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 15 st 2 rok, 13 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
My Häggbom	Ordförande	2024-05-21
Bernt Vård	Ledamot	2024-05-21
Monica Pettersson	Ledamot	2022-06-12
Nicolai Ussing	Ledamot	2022-06-17
Stefan Johansson	Ledamot	2024-05-21
Malin Tunbjörk	Ledamot	2024-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Pettersson och Bernt Vård.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bernt Vård, My Häggbom, Stefan Johansson och Malin Tunbjörk.

Revisorer har varit: Gösta Gustafsson och Stefan Vallenberg, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Sven-Erik Svensson (sammankallande), Renée Andersson och Christer Thorhuus, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 21 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2074 och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdaterades senast 2024-12-05 och 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 2024-09-04.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 947 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för upprättade budgeten för 2024 visade visst höjningsbehov och styrelsen beslöt att genomföra en höjning med 1 % fr o m 2025-01-01. Amorteringarna under året har dock minskat lånekostnaden väsentligt.

Föreningens har under året upptagit 2 lån på 1 500 00 kr vardera. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till totalt 12 168 176 kr. Under året har föreningen amorterat 400 252 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 30 år. Det bundna kapitalet på 1 000 000 kr och en ränta på 2,5 % har låtits varit orörda under året.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen anser att kostnadsökningen för år 2025 är något osäker. Styrelsens bedömning är ändå att föreningen har en god beredskap med tillskott av årlig avsättning, vilket gör att vi bör kunna möta risker och andra faktorer vi i dag inte känner till utan någon större höjning av årsavgiften.

Väsentliga avtal

Föreningen har ett 20-tal avtal tecknade främst inom försäkring, försörjning, kommunikation och ekonomiadministration. Nytt avtal är tecknat via TWS Grund & Mark för vinterväghållning (central upphandling). Avtal är tecknat med AIMO park som sköter bevakning av vår parkeringsyta vid garage samt innergård. Avtal är tecknat gällande teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel och ska utföras av HSB Södertörn.

Aktiviteter

Föreningen har under året haft vår- och höststädning av trädgård och parkeringsytor, där ett 20-tal nya och gamla medlemmar deltagit. Genom att medlemmar deltagit och underhållit ytorna, så har föreningen på sätt sluppit betala för detta till något företag.

Under året har en trädgårdsgrupp bildats av föreningens medlemmar.

En gemensam fikakväll anordnades i höstas och på Lucia träffades medlemmarna i trädgården och avnjöt glögg och pepparkakor.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Som ett steg i vårt miljö- och klimatarbete har föreningen installerat solceller på fastigheten och i samband med detta även bytt taket.

Under 2024 har solcellerna genererat 28 875,86 kWh totalt.

Medlemsinformation

Under året har det getts ut 9 st Roderblad (medlemsinformation). Samma information läggs ut via MittHSB, där medlemmen får informationen digitalt.

Via MittHSB kan man få andra nyheter och nyttig information som föreningen och HSB informerar om.

Brf Rodrets hemsida har kontinuerligt uppdateras, med nyheter och annan information.

Gästrummet (styrelserummet) har stängts (tillsvidare) med anledning att styrelsen har större behov av att använda rummet bl a pga bygg & projektmöten i samband med takbyte och installation av solceller.

Styrelsen har under året haft 1 konstituerande möte och 12 protokollförda styrelsemöten, samt arbetsmöten och projektmöten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under år 2015-2019 har föreningen bl a renoverat/målat om väggar, tak i trapphus, slipat upp golven. Bytt alla lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt ytterdörrar med portlås (Vakasystem).

Tvättstugans alla maskiner är utbytta samt att den målats om.

År 2020, har friskluftsventiler i alla lägenheter bytts ut.

År 2021 har snörasskydd monterats på samtliga balkonger högst upp under taket i fastigheten. Golvet i hissen har fått ny matta inlagd.

Årtal	Åtgärd
2023	Byte takfläkt till ventilation (lågdel port 2A & B)
2023	Stamspolning
2023	Belysningen i garagelängan har bytts till energisnåla LED-lampor
2023	Miljöstationens tak är utrustat med snörasskydd
2023	OVK-besiktning
2024	Takbyte
2024	Installation av solceller
2024	Upprensning bakom garagelängan för att säkerställa dränering

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

Årtal	Åtgärd
2025	Dörr av trä, målning/strykning 2 ggr in-/ut- sida. Vatten och avloppsunderhåll. Vipportar ses över (garage) + målning av portarna.
2026	Enkla gemensamma utrymmen, hel målning inklusive golvmålning. Vatten och avloppsunderhåll. Hiss komplett. Hissmaskin, bytes hiss 500 - 1000 kg.
2027	Fasadrengöring Översyn av hissen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 15 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	137	259	348	418	420
Skuldsättning, kr/kvm	4 444	3 495	3 641	3 774	3 923
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 600	3 618	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	265	233	209	207	188
Årsavgifter, kr/kvm	954	898	881	881	881
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 038	987	964	952	950
Nettoomsättning, tkr	2 829	2 704	2 640	2 633	2 628
Resultat efter finansiella poster, tkr	-52	107	626	761	817
Soliditet, %	48	53	53	50	47

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader till följd av investeringarna i byggnaden.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 137 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 10% from 2025-01-01. 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	2 516 739	0	0	2 516 739
Upplåtelseavgifter, kr	69 755	0	0	69 755
Underhållsfond, kr	2 569 690	0	168 107	2 737 797
S:a bundet eget kapital, kr	5 156 184	0	168 107	5 324 291
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 389 814	107 283	-168 107	6 328 990
Årets resultat, kr	107 283	-107 283	-51 941	-51 941
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 497 097	0	-220 048	6 277 049
S:a eget kapital, kr	11 653 281	0	-51 941	11 601 340

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 182 000 kr samt ianspråktagande skett med 13 893 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	6 497 097
Årets resultat, kr	-51 941
Reservation till underhållsfond, kr	-182 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 893
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 277 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 277 049
------------------------------------	------------------

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	2 828 554	2 703 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 260	0
Summa Rörelseintäkter		2 840 814	2 703 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 805 070	-1 805 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 286	-127 069
Personalkostnader	Not 6	-244 478	-224 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-347 865	-336 674
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-65 502	0
Summa Rörelsekostnader		-2 629 200	-2 493 236
Rörelseresultat		211 613	210 366
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 513	20 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 067	-123 770
Summa Finansiella poster		-263 554	-103 083
Resultat efter finansiella poster		-51 941	107 283
Resultat före skatt		-51 941	107 283
Årets resultat		-51 941	107 283

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	22 057 907	18 685 178
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	637 690	126 385
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 695 597	18 811 563
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		22 696 097	18 812 063

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		98	75
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	533 671	1 962 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	170 071	101 628
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		703 840	2 064 546
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 990	3 883
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 990	3 883
Summa Omsättningstillgångar		1 707 830	3 068 430
Summa Tillgångar		24 403 927	21 880 493

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 586 494	2 586 494
Fond för yttre underhåll	2 737 797	2 569 690
Summa Bundet eget kapital	5 324 291	5 156 184

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 328 990	6 389 814
Årets resultat	-51 941	107 283
Summa Fritt eget kapital	6 277 049	6 497 097

Summa Eget kapital	11 601 339	11 653 280
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 572 688	4 761 921
Summa Långfristiga skulder		3 572 688	4 761 921

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 595 488	4 806 507
Leverantörsskulder		254 494	239 441
Skatteskulder		6 866	10 241
Övriga kortfristiga skulder		5 854	8 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	367 198	400 128
Summa Kortfristiga skulder		9 229 900	5 465 292

Summa Skulder		12 802 588	10 227 212
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		24 403 927	21 880 493
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	211 613	210 366
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	347 865	336 674
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	347 865	336 674
Erhållen ränta	31 368	18 278
Erlagd ränta	-266 359	-118 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	324 487	446 387
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-61 782	-6 486
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-54 080	229 571
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-115 863	223 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208 624	669 473
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 231 899	-126 385
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 231 899	-126 385
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 252	-400 252
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 599 748	-400 252
Årets kassaflöde	-1 423 527	142 836
Likvida medel vid årets början	2 950 425	2 807 589
Likvida medel vid årets slut	1 526 898	2 950 425



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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: I nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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	2 446 980	2 375 688
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	77 652	59 681
	Hyror lokaler	164 040	154 188
	Hyror garage och parkeringsplatser	125 830	101 410
	Hyror förbrukningsbaserad	329	0
	Övriga primära intäkter	18 472	18 884
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 833 304	2 709 851
	Hyresbortfall	-4 750	-6 250
	<i>Summa</i>	-4 750	-6 250
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 828 554	2 703 601
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 260	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 260	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-273 869	-201 308
	Snö och halk-bekämpning	-92 509	-64 129
	Reparationer	-219 360	-160 880
	Planerat underhåll	-13 893	-265 908
	Försäkringsskador	0	-69 864
	EI	-268 121	-209 097
	Uppvärmning	-237 974	-228 379
	Vatten	-218 594	-200 484
	Sophämtning	-66 019	-56 656
	Fastighetsförsäkring	-64 870	-58 171
	Kabel-TV och bredband	-79 113	-74 476
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-64 130	-62 736
	Förvaltningsavtalskostnader	-205 633	-150 922
	Övriga driftkostnader	-988	-2 062
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 805 070	-1 805 072
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-94	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-53 900	-30 103
	Administrationskostnader	-44 967	-37 241
	Extern revision	-20 750	-11 675
	Medlemsavgifter	-20 850	-20 850
	Föreningsverksamhet	-25 224	-23 830
	Övriga förvaltningskostnader	-500	-3 370
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-166 286	-127 069
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-184 465	-169 200
	Revisionsarvode	-3 100	-3 100
	Övriga arvoden	-13 100	-17 700
	Löner och övriga ersättningar	0	-5 700
	Sociala avgifter	-43 813	-28 721
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-244 478	-224 421

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-347 865	-336 674
----------------------------	----------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-347 865	-336 674
--	-----------------	-----------------

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av tillgångar	-65 502	0
-------------------------------------	---------	---

<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-65 502	0
--------------------------------------	----------------	----------

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 115 404	25 115 404
--------------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde mark	382 000	382 000
---------------------------------	---------	---------

Årets investeringar	3 786 096	0
---------------------	-----------	---

Årets försäljningar/utrangeringar	-198 148	0
-----------------------------------	----------	---

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	29 085 352	25 497 404
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-6 812 226	-6 475 552
------------------------	------------	------------

Årets avskrivningar	-347 865	-336 674
---------------------	----------	----------

Omklassificeringar	132 646	0
--------------------	---------	---

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 027 445	-6 812 226
---	-------------------	-------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	22 057 907	18 685 178
---------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
-----------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	652 000	652 000
----------------------------------	---------	---------

Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
--------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde mark - lokaler	219 000	219 000
-------------------------------	---------	---------

<i>Summa</i>	38 671 000	38 671 000
--------------	-------------------	-------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning	21 345 000	21 345 000
----------------------	------------	------------

Varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

<i>Ställda säkerheter</i>	21 345 000	21 345 000
---------------------------	-------------------	-------------------

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	126 385	0
	Årets investeringar	511 305	126 385
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	637 690	126 385
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	522 908	1 946 541
	Övriga fordringar	10 763	16 302
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	533 671	1 962 843
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 333	3 188
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 738	98 440
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	170 071	101 628

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,91%	2025-01-30	3 559 733	50 000
Nordea Hypotek AB	4,21%	2025-02-25	83 279	83 279
Stadshypotek AB	3,9%	2025-01-30	3 302 476	50 000
Stadshypotek AB	4,0%	2028-03-01	631 250	25 000
Stadshypotek AB	4,2%	2029-03-01	389 250	25 000
Stadshypotek AB	4,05%	2026-01-30	1 500 000	0
Stadshypotek AB	3,85%	2025-02-13	1 500 000	0
Stadshypotek AB	4,44%	2028-10-30	1 202 188	100 000
			12 168 176	333 279

Långfristig del	3 572 688
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 445 488
Kortfristig del	8 595 488
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	333 279
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 333 116
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	228 092	199 010
Upplupna räntekostnader	49 314	19 606
Övriga upplupna kostnader	89 792	181 512
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	367 198	400 128

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 Rodret nr. 10 i Nynäshamn, org.nr. 716419-6631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rodret nr. 10 i Nynäshamn 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Rodret nr. 10 i Nynäshamn 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

Gösta Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Stefan Vallenberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Rodret nr. 10 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MY HÄGGBOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:57:57



NICOLAI USSING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:35:51



MONICA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:20:22



BERNT WÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:01:58



MALIN TUNBJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:16:40



STEFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:27:49



GÖSTA GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:25:49



STEFAN WALLENBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:53:50



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:55:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Rodret nr. 10 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖSTA GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:12:04



STEFAN WALLENBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:55:16



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:55:17



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.