



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Paradisbacken i Huddinge

Sparande 251 kr/kvm	Investeringsbehov 314 kr/kvm	Skuldsättning 4 447 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	Energikostnad 189 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 894 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
251 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på måttligt till hög nivå, av HSBs riktvärden. Sparandet är vad som blir kvar efter alla löpande kostnader och skall täcka föreningens underhåll och investeringar på sikt. I dagsläget är sparandet på rimlig nivå. Styrelsen strävar efter att öka sparandet och arbetar aktivt med det.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
314 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhålls- och investeringsplan som sträcker sig över 50 år. Detta för att få med alla viktiga investeringar som kommer att göras i framtiden. Detta ger en mer rättvisande bild på vad föreningen har för framtida underhåll och investeringar och kan därmed även lättare planera för avgiftsjusteringar. Vi anser oss ta vårt ansvar som fastighetsägare genom att följa HSBs råd om förlängd underhålls- och investeringsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 447 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen amorterar 1.6 mkr per år. Skuldsättningen bedöms vara rimlig och därmed tillfredsställande handlingsutrymme finns för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärden, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna och dels med olika bindningstider för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
189 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnader består till större delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnader är svåra att påverka. Det har skett en minskning från föregående år från 196 kr/kvm till 189 kr/kvm. Föreningen arbetar aktivt med att sänka våra energikostnader.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
894 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgiftens nivå motsvarar föreningens behov, det för att skapa trygghet och undvika oväntade överraskningar för både medlemmar och intressenter. Vi ser årligen över årsavgifterna.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Paradisbacken i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716416-7525 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Paradisbacken 32		1983 och 1984

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 (upplåtna med bostadsrätt)	539
7	lokaler (hyresrätt)	636
190	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 051
21	garageplatser	0
83	p-platser, carportar	0
Totalt 302 objekt		17 226

Inom föreningen finns även övernattningslägenhet, fritidslokal, föreningslokal, pool, gym, bastu, snickerilokal, vävstuga samt fyra boulebanor.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Sundberg	Ordförande	2018-05-28	
Kurt Bruno Larsson	Ledamot	2023-05-28	
Jan Gunnar Wern Kemvall	Ledamot	2024-06-16	
Kent Sahlsten	Ledamot	2016-05-31	2024-06-16
Marie Magnusson	Ledamot	2024-06-16	
Eva Hedman	Ledamot	2017-05-30	
Mats Johansson	Ledamot	2024-06-16	
Marie Jakobsson	Ledamot	2018-05-28	
Linda Lehto	Ledamot	2022-05-25	
Sandra Sosa Jonsson	Ledamot	2023-05-25	2024-06-12
Christopher Megas	Ledamot	2022-05-25	2024-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mats Sundberg, Kurt Bruno Larsson samt Eva Hedman.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kurt Bruno Larsson, Mats Sundberg, Eva Hedman och Marie Jakobsson.

Revisorer har varit Inger Andersson med Per-Erik Björkbacka som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit Lars Lind (sammankallande) Inger Andersson samt Hans Johan Ringius, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar varav 5 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4 % per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 50-årig underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senaste datum för uppdatering av planen är 2024-10-31.

Föreningens investeringsbehov är 314 kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-01.

Händelser under året

Byte av volymtankar mm för varmvattenberedning i hus 18 utfördes under våren/sommaren.

Renovering av föreningslokalen (Puben), nytt kök med nya vitvaror, nya bord och stolar samt målning av väggar.

En ny rabatt vid infarten till parkeringen. Boulebanan är renoverad. Yttertaken är besiktigade och anmärkningarna är åtgärdade. Ny hyresgäst i förskolelokalen, Lilla Stjärnan. Enligt nytt lagkrav har vi bestiktigtat gemensamma el-installationer.



Aktiviteter

Medlemsmöten

Under året har vi bjudit in medlemmarna till "öppet hus" vid fyra tillfällen. Syftet var att ge medlemmarna möjlighet att träffa styrelsen och ställa frågor och framföra funderingar. I december bjöd vi in till informationsmöte gällande budgeten för år 2025.

Fritidskommittén

Under året har fritidskommittén arrangerat följande aktiviteter.

Sång och bokprat, bingospel med soppa vid 4 tillfällen. Husfika, lär känna och känna igen dina grannar. Valborgsfirande med korvgrillning. Vårtallrik, höstmiddag, städdag på våren. Tända granen ceremoni vid 1:a advent, kanelbullensdag- och nationaldagsfika har blivit en tradition. Året avslutades med Jultallrik med 2 sittningar.

Kontaktbladet

Kontaktbladet har utkommit med 4 nummer under året. Kontaktbladet som delas ut till medlemmarna finns även på Mitt HSB.

Miljö, energi och klimatarbete

HSB arbetar aktivt med miljö, energi och klimatfrågorna och vår förening har anslutit sig till HSB:s klimatavtal genom avsiktsförklaring- Detta innebär att vi arbetar mot uppsatt huvudmål att minska utsläppen av koldioxid med 40% till 2023. Detta mål är sedan länge uppnått.

Systematiskt brandskydd SBA

Styrelsen har med ledning av rekommendationer från Brandskydsföreningen och kommunala riktlinjer organiserat arbetet med systematiskt brandskyddsarbete. Egenkontroll av brandskyddet genomförs av styrelsen varje tertiäl.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Hissbyten, målning yttertak, byte av styr- och reglerutrustning för värme och ventilation. Byte till LED-belysning på parkeringar, gångvägar, lekparken och vid entréer.

Målning av alla trapphus.

Breddning och nyasfaltering av parkeringsplatser.

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte volymtankar mm för beredning av varmvatten hus 22, 24 och 26.

Påbörja fönsterbyten. Målning av balkongräcken.

Byte termostat- och reglerventiler.

Förstudie ang dränering främst gällande Sdv 26, genomgång av dränering på övriga hus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 245 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 245.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	251	226	234	198	165
Skuldsättning, kr/kvm	4 447	4 529	4 609	4 673	4 748
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 602	4 686	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	189	196	154	152	133
Årsavgifter, kr/kvm	894	845	797	774	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	967	921	859	825	804
Nettoomsättning, tkr	16 537	15 552	14 620	14 206	13 854
Resultat efter finansiella poster, tkr	394	903	-54	29	-163
Soliditet, %	28	27	27	26	26

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	12 431 992	0	0	12 431 992
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	286 000	0	0	286 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 394 213	0	-2 089 266	6 304 946
S:a bundet eget kapital, kr	21 112 205	0	-2 089 266	19 022 938
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 754 040	903 458	2 089 266	11 746 764
Årets resultat, kr	903 458	-903 458	393 803	393 803
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 657 498	0	2 483 069	12 140 567
S:a eget kapital, kr	30 769 703	0	393 803	31 163 505

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 2 089 266 kr

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	16 537 378	15 552 168
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 867	254 613
Summa Rörelseintäkter		16 594 245	15 806 781

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-11 688 141	-10 433 079
Övriga externa kostnader	Not 5	-756 077	-847 942
Personalkostnader	Not 6	-402 739	-535 244
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 823 600	-1 823 600
Summa Rörelsekostnader		-14 670 556	-13 639 865

Rörelseresultat

1 923 688 2 166 916

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	73 818	28 504
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 603 703	-1 291 961
Summa Finansiella poster	-1 529 885	-1 263 458

Resultat efter finansiella poster

393 803 903 458

Resultat före skatt

393 803 903 458

Årets resultat

393 803 903 458

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	104 474 646	106 298 246
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		104 474 646	106 298 246
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		104 475 146	106 298 746

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 167	22 312
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 155 699	3 404 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	827 829	815 742
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 009 695	4 242 604
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 779 502	1 571 930
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 779 502	1 571 930
Summa Omsättningstillgångar		6 789 198	5 814 534
Summa Tillgångar		111 264 344	112 113 280

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 717 992	12 717 992
Fond för yttre underhåll	6 304 946	8 394 213
Summa Bundet eget kapital	19 022 938	21 112 205
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	11 746 764	8 754 040
Årets resultat	393 803	903 458
Summa Fritt eget kapital	12 140 567	9 657 498
Summa Eget kapital	31 163 506	30 769 702

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1443 706 239	60 773 246
Summa Långfristiga skulder	43 706 239	60 773 246
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	32 633 189	16 973 472
Leverantörsskulder	1 446 606	1 444 524
Skatteskulder	Not 1535 967	33 380
Övriga kortfristiga skulder	Not 16359 044	258 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 171 919 792	1 860 386
Summa Kortfristiga skulder	36 394 599	20 570 332
Summa Skulder	80 100 838	81 343 578
Summa Eget kapital och skulder	111 264 343	112 113 280

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 923 688	2 166 916
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 823 600	1 823 600
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 823 600	1 823 600
Erhållen ränta	73 818	28 504
Erlagd ränta	-1 613 814	-1 232 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 207 293	2 786 613
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	115 753	-248 623
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	174 661	38 792
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	290 414	-209 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 497 707	2 576 783
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-916 173
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-916 173
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 407 290	-1 378 272
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 407 290	-1 378 272
Årets kassaflöde	1 090 417	282 338
Likvida medel vid årets början	4 773 381	4 491 044
Likvida medel vid årets slut	5 863 798	4 773 381



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

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	87 881 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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, värdet är inte 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: 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, värdet är inte 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	14 609 113	13 800 936
	Årsavgifter lokaler	229 104	216 139
	Hyror lokaler	907 403	823 560
	Hyror garage och parkeringsplatser	626 187	552 713
	Hyror förbrukningsbaserad	740	0
	Hyror övrigt	1 800	1 650
	Övriga primära intäkter	183 442	165 947
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 557 790	15 560 945
	Hyresbortfall	-20 412	-8 777
	<i>Summa</i>	-20 412	-8 777
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 537 378	15 552 168
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	37 714	0
	Övriga sekundära intäkter	19 153	254 613
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	56 867	254 613

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 837 486	-2 129 689
	Snö och halk-bekämpning	-223 452	-241 439
	Reparationer	-1 038 327	-677 869
	Planerat underhåll	-2 089 266	-1 149 690
	Försäkringsskador	-377 205	-404 737
	El	-1 085 319	-1 348 675
	Uppvärmning	-1 684 341	-1 636 601
	Vatten	-469 260	-380 971
	Sophämtning	-681 684	-561 302
	Fastighetsförsäkring	-482 661	-419 705
	Kabel-TV och bredband	-664 240	-356 960
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-417 700	-409 910
	Förvaltningsavtalskostnader	-627 931	-707 200
	Övriga driftkostnader	-9 270	-8 331
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 688 141	-10 433 079
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	-303 320	-321 011
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-99 617	-97 194
	Administrationskostnader	-123 980	-168 311
	Extern revision	-21 500	-19 000
	Konsultkostnader	-2 000	-22 250
	Medlemsavgifter	-106 250	-106 250
	Föreningsverksamhet	-57 280	-60 331
	Övriga förvaltningskostnader	-42 130	-53 594
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-756 077	-847 942
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-279 240	-281 874
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-45 000	-142 310
	Sociala avgifter	-65 249	-87 810
	Övriga personalkostnader	-3 250	-13 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-402 739	-535 244

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	-1 717 641	-1 717 641
	Avskrivning på markanläggning	-105 960	-105 960
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 823 600	-1 823 600
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 037 003	123 701 003
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 864 500	8 864 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 178 792	0
	Årets investeringar	0	3 514 792
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	136 080 294	136 080 294
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 782 048	-27 958 448
	Årets avskrivningar	-1 823 600	-1 823 600
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 605 648	-29 782 048
	<i>Utgående redovisat värde</i>	104 474 646	106 298 246
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	200 000 000	200 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	132 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 800 000	5 800 000
	<i>Summa</i>	342 800 000	342 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	123 000 000	123 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	123 000 000	123 000 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 598 619
	Årets investeringar	0	916 173
	Omklassificering till byggnad	0	-3 514 792
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 084 296	3 201 451
	Övriga fordringar	71 403	203 099
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 155 699	3 404 550
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	827 829	815 742
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	827 829	815 742
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	17 951	18 415
	SBAB	2 744 839	1 533 104
	Swedbank	8 333	12 031
	Swedbank	8 380	8 380
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 779 502	1 571 930

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>
Nordea Hypotek AB	3,21%	2025-11-28	15 566 182	203 272
SBAB	3,79%	2028-03-17	8 427 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	1,97%	2027-03-11	16 654 670	500 000
Swedbank Hypotek AB	0,85%	2026-09-25	11 635 000	250 000
Swedbank Hypotek AB	0,88%	2025-02-25	9 227 100	150 000
SBAB	4,11%	2026-11-17	7 970 982	31 409
SBAB	3,7%	2025-01-14	6 858 494	75 000
			76 339 428	1 409 681

Långfristig del	43 706 243
Nästa års amortering av långfristig skuld	981 409
Lån som ska konverteras inom ett år	31 651 776
Kortfristig del	32 633 185
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 409 681
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 638 724
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	35 967	33 380
<i>Summa Skatteskulder</i>	35 967	33 380

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	372	93
Källskatt	0	7 821
Inre fond	200 160	200 160
Övriga kortfristiga skulder	158 512	50 496
<i>Summa Övriga skulder</i>	359 044	258 570

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 277 703	1 299 290
Upplupna räntekostnader	75 793	85 904
Övriga upplupna kostnader	566 296	475 192
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 919 792	1 860 386

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 PARADISBACKEN I HUDDINGE, org.nr. 716416-7525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF PARADISBACKEN 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF PARADISBACKEN 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MATS SUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:43:36



MARIE JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 17:08:50



EVA HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 10:01:00



MARIE MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 10:41:27



KURT BRUNO LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:42:19



LINDA LEHTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 09:28:23



JAN GUNNAR WERN KEMVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 16:17:31



MATS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 17:29:12



INGER ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 19:29:01



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 07:55:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

INGER ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 19:30:43



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 07:54:54



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.