



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Docenten i Huddinge

 Sparande 317 kr/kvm	 Investeringsbehov 369 kr/kvm	 Skuldsättning 8 896 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 234 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 140 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
317 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

Föreningens sparande är en aning mindre än föregående år men beskrivs som högt enligt HSB:s riktvärden.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
369 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 50-årig underhållsplan som uppdateras varje år av HSB Södertörn. Enligt underhållsplanen påbörjades en uppdatering och injustering av föreningens värme- och ventilationssystem under året och den beräknas vara klar i början av 2025.

NYCKELTAL



Skuldsättning
8 896 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

Föreningens skuldsättning betecknas som normal enligt HSB:s skala. Den fasta amorteringen är 250 000 kr per år och föreningen strävar efter att göra extra amorteringar i samband med omsättning av lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

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

Docentens räntekänslighet är normal enligt HSB:s riktvärden. Genom att fördela lånens bindningstid över flera år får vi en jämnare genomsnittsränta.

NYCKELTAL



Energikostnad
234 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 energikostnad har ökat något jämfört med föregående år vilket avspeglar kostnadsökningen på fjärrvärme. Den påbörjade injusteringen av föreningens värmesystem beräknas på lång sikt minska energiförbrukningen.

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 alla fastigheter.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 140 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

För tredje året i rad höjdes månadskostnaden för 2025 med 3 procent vilket styrelsen ansåg nödvändigt för att bibehålla ett högt sparande för att undvika kraftigare höjningar i framtiden.

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 Docenten i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716418-7614 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Docenten 17		1989 och 1990
Docenten 8		1989 och 1990
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
165	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 581
114	garageplatser	0
7	lokaler (hyresrätt)	104
44	p-platser	0
Totalt 330 objekt		12 685

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 1 rok, 49 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 46 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 11 st 4 rok, 4 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Pauli	Ordförande	2018-05-30	
Bertil Lennart Ebeling	Ledamot	2020-07-06	
Inger Andersson	Ledamot	2016-12-09	2024-05-26
Kristina Bonander	Ledamot	2019-05-29	
Annika Clemes	Ledamot	2023-05-23	2024-05-29
Maria Rabnor	Ledamot	2024-05-29	
Marie Jakobsson	Ledamot	2024-05-29	
Hasse Edqvist	Ledamot	2022-05-25	
Margareta Liljequist	Ledamot	2024-05-29	
Härje Widing	Ledamot	2023-05-23	
Hampus Billing	Ledamot	2021-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hampus Billing, Kristina Bonander, Margareta Liljequist och Härje Widing.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Lennart Ebeling, Kristina Bonander, Eva Pauli, Hasse Edqvist och Hampus Billing.

Revisorer har varit: Kerstin Granlund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Håkan Bonander (sammankallande), Lasse Nordgren samt Lars Erik Marti Ander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27 På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-16. På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 50- årig underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-03. Föreningens underhålls och investeringsbehov är 369 kr/kvm.

Väsentliga avtal

Föreningen har på extra föreningsstämma beslutat att övergå till Gemensam EI (IMD) och därmed skrivit samarbetsavtal med EcoGuard.

Vidare har föreningen tecknat nytt avtal med försäkringsbolaget Gjensidige Forsikring ASA. Avtalet innebär en minskad kostnad för försäkringspremier.

Under räkenskapsåret har föreningen också tecknat samarbetsavtal med Laddaccess för installation av laddboxar i garagen.

Större projekt

Under räkenskapsåret har föreningen fortsatt att arbeta med att förbättra och effektivisera värmesystemet i sin helhet. Projektet planeras fortsätta under första delen 2025.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen har framför allt riktat in sig på åtgärder för att förbättra effektiviteten, underhållet och uppföljningen av hela värmesystemet. Värmemätare har satts upp i alla lägenheter för att centralt kunna följa upp temperaturer. Ett byte till effektivare termostater i hela föreningen är påbörjad.

Aktiviteter för medlemmar

Föreningen har under året genomfört ett antal medlemsaktiviteter såsom vår- och höststädning, pub-kvällar och glögg på gården.

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört följande underhåll och investeringar:

Årtal	Åtgärd
2024	Fortsatt arbete med energibesparingar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Planerade åtgärder finansieras med budgeterade medel.

Årtal	Åtgärd
2025	Kontroll och injustering ventilation och värme till en estimerad kostnad på 640 tkr
2025	Utvändig renovering Vita Villan estimerad kostnad på 1 350 tkr
2026	Byte kondensor/kompressorpaket och fläktaggregat till en estimerad kostnad på 875 tkr.
2027	Byte entrépartier aluminium till en estimerad kostnad på 706 tkr.
2027	Byte takpannor och takplåt till en estimerad kostnad på 3 133 tkr. Första delen.
2027	Byte av stuprör och hängrännor till en estimerad kostnad på 2 143 tkr. Första delen.
2027	Utvändig målning takutsprång och skärmtak till en estimerad kostnad på 228 tkr
2028	Byte takpannor och takplåt till en estimerad kostnad på 3 632 tkr. Andra delen.
2028	Byte av stuprör och hängrännor till en estimerad kostnad på 2 340 tkr. Andra delen.
2028	Utvändig målning takutsprång och puts till en estimerad kostnad på 329 tkr
2029	Utvändig målning träpanel och plåt till en estimerad kostnad på 415 tkr
2029	Byte dörrar förråd till en estimerad kostnad på 286 tkr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 215 och under året har det tillkommit 23 och avgått 26 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 212.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	317	320	367	399	450
Skuldsättning, kr/kvm	8 896	8 916	8 893	9 150	9 327
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 928	8 948	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	234	217	189	187	158
Årsavgifter, kr/kvm	1 140	1 107	1 074	1 074	1 074
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 236	1 201	1 142	1 128	1 129
Nettoomsättning, tkr	15 309	14 835	14 481	14 304	14 316
Resultat efter finansiella poster, tkr	578	-2	1 480	-1 305	2 902
Soliditet, %	28	28	28	26	27

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	23 074 982	0	0	23 074 982
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 517 144	0	-593 769	9 923 375
S:a bundet eget kapital, kr	33 592 126	0	-593 769	32 998 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 814 550	-2 310	593 769	11 406 009
Årets resultat, kr	-2 310	2 310	577 884	577 884
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 812 240	0	1 171 653	11 983 893
S:a eget kapital, kr	44 404 366	0	577 884	44 982 250

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 593 769 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	10 812 240
Årets resultat, kr	577 884
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	593 769
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 983 893

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 983 893

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	15 308 682	14 834 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	296 255	323 899
Summa Rörelseintäkter		15 604 937	15 158 703

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-8 104 219	-8 818 166
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 491	-322 840
Personalkostnader	Not 6	-791 278	-805 112
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 832 046	-2 832 046
Summa Rörelsekostnader		-12 047 034	-12 778 164

Rörelseresultat

	3 557 903	2 380 539
--	------------------	------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		205 763	113 705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 185 782	-2 496 554
Summa Finansiella poster		-2 980 019	-2 382 849

Resultat efter finansiella poster

	577 884	-2 310
--	----------------	---------------

Resultat före skatt

	577 884	-2 310
--	----------------	---------------

Årets resultat

	577 884	-2 310
--	----------------	---------------

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	148 083 286	150 915 332
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	2 772 207	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		150 855 493	150 915 332
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		150 855 993	150 915 832

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 441 205	3 173 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		789 226	567 505
Summa Kortfristiga fordringar		5 230 431	3 740 728
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 186 008	5 044 265
Summa Kassa och bank		2 186 008	5 044 265
Summa Omsättningstillgångar		9 416 440	8 784 992
Summa Tillgångar		160 272 433	159 700 825

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 074 982	23 074 982
Fond för yttre underhåll	9 923 375	10 517 144
Summa Bundet eget kapital	32 998 357	33 592 126

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 406 009	10 814 550
Årets resultat	577 884	-2 310
Summa Fritt eget kapital	11 983 893	10 812 240

Summa Eget kapital	44 982 250	44 404 366
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	58 062 500	112 312 500
Summa Långfristiga skulder		58 062 500	112 312 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		54 250 000	250 000
Leverantörsskulder		1 120 247	1 029 597
Skatteskulder		28 994	50 694
Övriga kortfristiga skulder		87 611	101 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 740 831	1 552 080
Summa Kortfristiga skulder		57 227 683	2 983 959

Summa Skulder		115 290 183	115 296 459
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		160 272 433	159 700 825
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 557 903 2 380 539

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 832 046 2 832 046

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 832 046 2 832 046

Erhållen ränta

143 321 113 705

Erlagd ränta

-3 185 782 -2 513 463

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 347 487 2 812 827

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -114 730 -187 248

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 243 724 -369 323

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

128 994 -556 571

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 476 481 2 256 256

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 772 207 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 772 207 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -250 000 -250 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-250 000 -250 000

Årets kassaflöde

454 274 2 006 256

Likvida medel vid årets början

7 934 769 5 928 513

Likvida medel vid årets slut

8 389 044 7 934 769

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	96 000tkr
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: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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	14 337 756	13 920 048
	Hyror lokaler	63 016	64 822
	Hyror garage och parkeringsplatser	708 300	682 539
	Hyror förbrukningsbaserad	40 753	41 883
	Hyror övrigt	14 307	3 600
	Övriga primära intäkter	173 487	150 081
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 337 619	14 862 973
	Hysesbortfall	-28 937	-28 169
	<i>Summa</i>	-28 937	-28 169
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 308 682	14 834 804

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

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	244 445	83 157
Övriga sekundära intäkter	51 810	240 742
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	296 255	323 899

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

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-845 620	-1 389 982
Snö och halk-bekämpning	-351 327	-116 784
Reparationer	-641 794	-583 032
Planerat underhåll	-593 769	-1 211 374
Försäkringsskador	-514 161	-402 609
El	-822 362	-1 020 323
Uppvärmning	-1 518 900	-1 301 276
Vatten	-607 889	-411 789
Sophämtning	-502 160	-433 023
Fastighetsförsäkring	-226 909	-255 497
Kabel-TV och bredband	-433 140	-522 903
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-303 070	-296 305
Förvaltningsavtalskostnader	-674 913	-683 367
Övriga driftkostnader	-68 206	-189 901
<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 104 219	-8 818 166

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

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-21 478	-31 137
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-75 146	-70 781
Administrationskostnader	-80 139	-61 862
Extern revision	-21 500	-19 250
Konsultkostnader	0	0
Medlemsavgifter	-91 625	-91 625
Föreningsverksamhet	-17 504	-34 190
Övriga förvaltningskostnader	-12 100	-13 995
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-319 491	-322 840

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-473 065	-436 557
	Revisionsarvode	-14 340	-13 703
	Övriga arvoden	-135 540	-183 921
	Sociala avgifter	-168 333	-162 306
	Övriga personalkostnader	0	-8 625
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-791 278	-805 112
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	-2 807 731	-2 807 731
	Avskrivning på markanläggning	-24 315	-24 315
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 832 046	-2 832 046
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	176 740 870	176 740 870
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 279 580	16 279 580
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	463 895	463 895
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	193 484 345	193 484 345
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 569 013	-39 736 967
	Årets avskrivningar	-2 832 046	-2 832 046
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-45 401 059	-42 569 013
	<i>Utgående redovisat värde</i>	148 083 286	150 915 332
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	161 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 279 000	3 279 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	133 000	133 000
	<i>Summa</i>	236 412 000	236 412 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	144 629 000	144 629 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	144 629 000	144 629 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	366 920	366 920
Årets investeringar	0	0
Årets försäljning/utrangering	0	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	366 920	366 920

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-366 920	-366 920
Årets avskrivningar	0	0
Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
Summa Ackumulerade avskrivningar	-366 920	-366 920
<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar	2 772 207	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2 772 207	0

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 203 036	2 890 505
Övriga fordringar	238 170	282 658
Summa Övriga fordringar	4 441 205	3 173 163

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	1,14%	2025-02-14	27 500 000	0
SBAB	4,37%	2025-11-17	26 500 000	0
SBAB	3,03%	2027-04-16	21 562 500	250 000
SBAB	3,98%	2028-03-17	23 000 000	0
SBAB	1,02%	2026-01-12	13 750 000	0
			112 312 500	250 000

Långfristig del	58 062 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	54 000 000
Kortfristig del	54 250 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 266 972	1 180 609
	Övriga upplupna kostnader	473 859	371 471
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 740 831	1 552 080

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Docenten i Huddinge, org.nr. 716418-7614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Docenten 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 Bostadsrättsförening Docenten 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

Kerstin Granlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

EVA PAULI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:04:29



MARIE JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 08:01:03



BERTIL LENNART EBELING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:11:14



HÄRJE WIDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:39:22



MARGARETA LILJEQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:07:41



HASSE EDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:54:00



HAMPUS BILLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 22:17:32



MARIA RABNOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 23:58:05



KRISTINA BONANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 13:33:52



KERSTIN GRANLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:30:30



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:04:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KERSTIN GRANLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:09:57



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:04:07



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.