



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ärlinghundra i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ärlinghundra i Märsta med säte i Sigtuna org.nr. 769629-2379 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-12-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sigtuna kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Märsta 1:133           | 2014-01-01    | 1954                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-01.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 8                        | garageplatser                         | 63                       |
| 30                       | p-platser                             | 375                      |
| 1                        | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 123                      |
| 2                        | lokaler (hyresrätt)                   | 104                      |
| 56                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 969                    |
| 7                        | lägenheter (hyresrätt)                | 379                      |
| <b>Totalt 104 objekt</b> |                                       | <b>4 013</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 18 st 1 rok, 38 st 2 rok, 6 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll       | Fr.o.m.    |
|------------------|------------|------------|
| Marika Koskinen  | Ordförande | 2016-05-01 |
| Micael Karlsson  | Ledamot    | 2023-05-24 |
| Lars Carlsson    | Ledamot    | 2019-07-03 |
| Darnel Balmaceda | Ledamot    | 2020-06-01 |
| Tom Israelsson   | Ledamot    | 2023-05-24 |
| Aila Andersson   | Suppleant  | 2024-06-18 |
| Christopher Bang | Suppleant  | 2024-06-18 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Israelsson, Micael Karlsson, Aila Andersson och Christopher Bang.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Micael Karlsson, Marika Koskinen, Darnel Balmaceda och Tom Israelsson.

Revisorer har varit: Magnus Hasselblad vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Susanne Sköld (sammankallande) och Erik Arrhenius, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 9%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-11.

## Under året har följande större åtgärder genomförts:

- OVK-kontroll

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2017  | Byte av expansionskärl och värmeväxlare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2018  | Installation av sopärl för källsortering, brandvarnare i samtliga lägenheter, branddörr mellan pannrum/källare                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2019  | Nya 3-glasfönster, putsning- och isolering av fasad, nya balkonger samt renovering/isolering av tak                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2020  | Byte av stamledning för avlopp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2021  | Marken har dränerats runt hela fastigheten, asfaltering/linjering samt utökande av parkeringsytor, ytterligare belysning, nya cykelställ och räcken, i projektet ingår även planering av träd samt nya gräsmattor och växter. Inköp av 2 tvättmaskiner och 2 torktumlare. Installation av avgasrenare till värmessystemet för att få bort syre från bl.a radiatorerna. |
| 2022  | Installation av ny cirkulationspump. Träd och gräsmattor har planterats, se markprojekt 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2023  | Radonmätning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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

Inga större investeringar är planerade.  
Föreningen följer sin underhållsplan.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 4      | 20     | 1      | -32    | 217    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 10 211 | 10 331 | 11 079 | 11 290 | 10 242 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 12 015 | 12 155 | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 14     | 16     | 20     | 22     | 21     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 206    | 192    | 174    | 188    | 200    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 853    | 768    | 674    | 702    | 671    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 78     | 73     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 927    | 888    | 791    | 749    | 771    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 374  | 3 130  | 2 856  | 2 671  | 2 749  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 992 | -1 860 | -1 903 | -1 988 | -2 484 |
| Soliditet, %                           | 52     | 52     | 51     | 52     | 54     |

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

olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar på materiella anläggningstillgångar samt höga räntekostnader.

Styrelsen ser över möjligheten att upplåta hyresrätter som blir friställda löpande i syfte att amortera på föreningens lån och på så sätt minska föreningens räntekostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 10%.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 43 175 000                 | 0                                                                      | 855 000                   | 44 030 000                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 8 877 500                  | 0                                                                      | 345 000                   | 9 222 500                  |
| Underhållsfond, kr                    | 1 293 099                  | 0                                                                      | 62 272                    | 1 355 371                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>53 345 599</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 262 272</b>          | <b>54 607 871</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -9 301 074                 | -1 860 437                                                             | -62 272                   | -11 223 783                |
| Årets resultat, kr                    | -1 860 437                 | 1 860 437                                                              | -1 991 926                | -1 991 926                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-11 161 511</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-2 054 198</b>         | <b>-13 215 709</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>42 184 088</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-791 926</b>           | <b>41 392 162</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 192 000 kr samt ianspråktagande skett med 129 728 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 | -11 161 511        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 991 926         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -192 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 129 728            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-13 215 709</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-13 215 709</b> |
|------------------------------------|--------------------|

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 | 3 374 170        | 3 130 314        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 0                | 101 767          |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b> |       | <b>3 374 170</b> | <b>3 232 081</b> |

## Rörelsekostnader

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 409 059        | -2 225 693        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -139 482          | -138 249          |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -87 836           | -88 537           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 875 574        | -1 875 574        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-4 511 952</b> | <b>-4 328 053</b> |

## Rörelseresultat

**-1 137 781**      **-1 095 972**

## Finansiella poster

|                                                  |       |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 1 594           | 1 444           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | Not 8 | -855 739        | -765 909        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |       | <b>-854 145</b> | <b>-764 465</b> |

## Resultat efter finansiella poster

**-1 991 926**      **-1 860 437**

## Resultat före skatt

**-1 991 926**      **-1 860 437**

## Årets resultat

**-1 991 926**      **-1 860 437**

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                   |                   |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 76 544 243        | 78 419 817        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>76 544 243</b> | <b>78 419 817</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>76 544 743</b> | <b>78 420 317</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 0                 | 1 313             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 2 475 866         | 1 958 859         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 184 716           | 50 020            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>2 660 582</b>  | <b>2 010 192</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 8 645             | 8 645             |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>8 645</b>      | <b>8 645</b>      |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>2 669 227</b>  | <b>2 018 837</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>79 213 970</b> | <b>80 439 154</b> |





## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 53 252 500        | 52 052 500        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 355 371         | 1 293 099         |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>54 607 871</b> | <b>53 345 599</b> |

*Ansamlad förlust*

|                               |                    |                    |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat           | -11 223 783        | -9 301 074         |
| Årets resultat                | -1 991 926         | -1 860 437         |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i> | <b>-13 215 709</b> | <b>-11 161 511</b> |

**Summa Eget kapital****41 392 162****42 184 088**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 28 595 440        | 28 995 440        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>28 595 440</b> | <b>28 995 440</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                  |                  |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 8 553 495        | 8 588 075        |
| Leverantörsskulder                              |        | 103 346          | 182 253          |
| Skatteskulder                                   |        | 12 372           | 19 910           |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 5 628            | 18 579           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 551 527          | 450 809          |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>9 226 368</b> | <b>9 259 626</b> |

**Summa Skulder****37 821 808****38 255 066****Summa Eget kapital och skulder****79 213 970****80 439 154**

| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | -1 137 781               | -1 095 972               |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 1 875 574                | 1 875 574                |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 1 875 574                | 1 875 574                |
| Erhållen ränta                                                               | 1 594                    | 1 444                    |
| Erlagd ränta                                                                 | -846 892                 | -766 411                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -107 505                 | 14 635                   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -128 429                 | -32 442                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -7 525                   | -78 931                  |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -135 955                 | -111 373                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | -243 459                 | -96 738                  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                 | 1 200 000                | 1 050 000                |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -434 580                 | -2 443 225               |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | 765 420                  | -1 393 225               |
| Årets kassaflöde                                                             | 521 961                  | -1 489 963               |
| Likvida medel vid årets början                                               | 1 955 377                | 3 445 340                |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 2 477 338                | 1 955 377                |

**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 anspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 2 512 893                | 2 260 256                |
|       | Årsavgifter lokaler                             | 123 072                  | 112 908                  |
|       | Hyror bostäder                                  | 482 249                  | 526 052                  |
|       | Hyror lokaler                                   | 126 576                  | 126 156                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 149 175                  | 148 188                  |
|       | Hyror informationsöverföring                    | 7 476                    | 8 188                    |
|       | Övriga primära intäkter                         | 8 673                    | 9 765                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>3 410 114</b>         | <b>3 191 513</b>         |
|       | Avgiftsbortfall                                 | 0                        | -61 446                  |
|       | Hyresbortfall                                   | -35 944                  | 247                      |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-35 944</b>           | <b>-61 199</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>3 374 170</b>         | <b>3 130 314</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 0                        | 101 767                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>0</b>                 | <b>101 767</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -563 951                 | -431 263                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -111 329                 | -40 691                  |
|       | Reparationer                                    | -112 769                 | -311 114                 |
|       | Planerat underhåll                              | -129 728                 | -57 114                  |
|       | El                                              | -63 709                  | -78 465                  |
|       | Uppvärmning                                     | -525 055                 | -480 712                 |
|       | Vatten                                          | -159 682                 | -138 629                 |
|       | Sophämtning                                     | -116 352                 | -144 358                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -90 279                  | -58 674                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -40 362                  | -27 613                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -124 590                 | -122 007                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -370 634                 | -335 053                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -619                     | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 409 059</b>        | <b>-2 225 693</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|-------|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                               | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                 |                 |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -64             | -879            |
|       | Administrationskostnader                                      | -14 756         | -29 197         |
|       | Extern revision                                               | -12 750         | -11 875         |
|       | Konsultkostnader                                              | -28 000         | 0               |
|       | Medlemsavgifter                                               | -22 500         | -21 000         |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -9 717          | -36 750         |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -51 695         | -38 548         |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-139 482</b> | <b>-138 249</b> |
| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                               | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                 |                 |
|       | Revisionsarvode                                               | -1 800          | -1 800          |
|       | Övriga arvoden                                                | -65 300         | -66 000         |
|       | Sociala avgifter                                              | -20 736         | -20 737         |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-87 836</b>  | <b>-88 537</b>  |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                               | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                 |                 |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 1 203           | 1 187           |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 391             | 257             |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>1 594</b>    | <b>1 444</b>    |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                               | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                 |                 |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -855 739        | -764 657        |
|       | Övriga räntekostnader                                         | 0               | -1 252          |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-855 739</b> | <b>-765 909</b> |

| Not 9  | Byggnader och mark                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                    |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 71 131 169         | 71 131 169        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 16 581 229         | 16 581 229        |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>              | <b>87 712 398</b>  | <b>87 712 398</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                    |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -9 292 581         | -7 417 007        |
|        | Årets avskrivningar                                       | -1 875 574         | -1 875 574        |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>                   | <b>-11 168 156</b> | <b>-9 292 581</b> |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>76 544 243</b>  | <b>78 419 817</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 34 000 000         | 34 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 1 462 000          | 1 462 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 14 200 000         | 14 200 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 728 000            | 728 000           |
|        | <b>Summa</b>                                              | <b>50 390 000</b>  | <b>50 390 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 40 427 000         | 40 427 000        |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                  | 0                 |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                                 | <b>40 427 000</b>  | <b>40 427 000</b> |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                    |                   |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav     | 500                | 500               |
|        | <b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       | <b>500</b>         | <b>500</b>        |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                    |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 2 468 693          | 1 946 732         |
|        | Övriga fordringar                                         | 7 173              | 12 127            |
|        | <b>Summa Övriga fordringar</b>                            | <b>2 475 866</b>   | <b>1 958 859</b>  |
| 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       | 184 716            | 50 020            |
|        | <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>184 716</b>     | <b>50 020</b>     |



|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 13 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

Handelsbanken

8 645

8 645

*Summa Kassa och bank***8 645****8 645**

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 14 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 3,07%            | 2025-06-03         | 3 307 005         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 3,06%            | 2025-06-02         | 5 246 490         | 34 580                      |
| Stadshypotek AB     | 3,18%            | 2027-06-01         | 5 082 940         | 100 000                     |
| Stadshypotek AB     | 1,59%            | 2029-10-30         | 3 850 000         | 50 000                      |
| Stadshypotek AB     | 1,13%            | 2028-03-01         | 14 287 500        | 150 000                     |
| SBAB                | 3,39%            | 2027-11-12         | 5 375 000         | 100 000                     |
|                     |                  |                    | <b>37 148 935</b> | <b>434 580</b>              |

Långfristig del

28 195 440

Nästa års amortering av långfristig skuld

400 000

Lån som ska konverteras inom ett år

8 553 495

Kortfristig del

8 953 495

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

434 580

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 738 320

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,23%

Finns swap-avtal

Nej

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 3,07%            | 2025-06-03         | 3 307 005         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 3,06%            | 2025-06-02         | 5 246 490         | 34 580                      |
| Stadshypotek AB     | 3,18%            | 2027-06-01         | 5 082 940         | 100 000                     |
| Stadshypotek AB     | 1,59%            | 2029-10-30         | 3 850 000         | 50 000                      |
| Stadshypotek AB     | 1,13%            | 2028-03-01         | 14 287 500        | 150 000                     |
| SBAB                | 3,39%            | 2027-11-12         | 5 375 000         | 100 000                     |
|                     |                  |                    | <b>37 148 935</b> | <b>434 580</b>              |

Nästa års amortering av långfristig skuld

400 000

Lån som ska konverteras inom ett år

8 553 495

Kortfristig del

8 953 495

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

*Övriga skulder*

Källskatt

0

14 580

Övriga kortfristiga skulder

5 628

3 999

*Summa Övriga skulder***5 628****18 579**

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

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

294 144

259 523

Upplupna räntekostnader

39 391

30 544

Övriga upplupna kostnader

217 992

160 742

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***551 527****450 809**

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 Ärlinghundra i Märsta, org.nr. 769629-2379

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ärlinghundra i Märsta för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Ärlinghundra i Märsta 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Hasselblad  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**MARIKA KOSKINEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 17:00:08



**MICAEL KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:57:19



**LARS CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 11:09:16



**TOM ISRAELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:02:12



**DARNEL BALMACEDA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 11:45:58



**MAGNUS HASSELBLAD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:55:31



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 22:36:10



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**MAGNUS HASSELBLAD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:57:01



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 22:36:36



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.