



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Flädern i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Flådern i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-1729 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Capella 1	1982-06-30	1982
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
157	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 464
115	garageplatser	1 590
43	p-platser	0
Totalt 315 objekt		15 054

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 53 st 3 rok, 62 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Arne Miler	Ordförande	2014-05-21	
Rune Erlandsson	Ledamot	2013-06-04	
Britta Elisabet Berglund	Ledamot	2024-06-12	
Inga-Lill Noré	Ledamot	2017-05-31	
Leif Thuresson	Ledamot	2015-05-20	2024-06-12
Christine Österberg	Ledamot	2023-06-15	
Alex Altson	Ledamot	2024-06-12	2025-03-06
André Johansen	Ledamot	2024-10-02	
Anders Cedvall	Ledamot	2023-06-15	
Joakim Bergqvist	Ledamot	2024-06-12	
Yalda Acar	Ledamot	2021-06-01	2024-05-27
Josefine Svärdgren	Ledamot	2023-06-15	2024-06-12
Alexandra Elias	Ledamot	2022-05-20	2024-06-12
Roland Jonsson	Ledamot	2025-03-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Arne Miler, Christine Österberg, Anders Cedvall, André Johansen, Rune Erlandsson samt Inga-Lill Noré.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rune Erlandsson, Britta Elisabet Berglund, Arne Miler och Christine Österberg.

Revisorer har varit Lena Gahnström och Bo Ek valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit Karin Gustafsson (sammankallande) samt Fadi Botoros, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan (uppdaterad 2025-02-11) som redovisar fastighetens underhålls och investeringsbehov.

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

Föreningens investeringsbehov uppgår till 213 kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-10.

Ekonomi



Årsavgifterna höjdes med 1 % och uppgick under året till 928 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Garage- och parkeringsavgifterna höjdes också med 1 %.

Den för år 2024 upprättade budgeten visade på ett höjningsbehov med 1 %.

Styrelsen bedömde att 2024 års avgiftshöjning med 1 % av årsavgifterna och garage- och parkeringshyrorna, gav oss utrymme att med egna medel klara den upprättade underhållsplanen för de närmaste åren.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen den 31/12 2024 till 66,5 MSEK, vilket är en minskning med 2,9 MSEK, jämfört med utgående skuld den 31 december 2023.

I takt med den ökade amorteringen har skuldsättningen minskat, vilket har varit positivt med hänsyn till det höjda ränteläget samtidigt som räntekänsligheten sjunkit och soliditeten stärkts.

Under 2024 har fyra befintliga lån omsatts till ett sammanlagt belopp på ca 18,5 MSEK.

Räntesatsen på lånet som omsattes 2024-02-23 (3,44 MSEK) ändrades från 0,5 till 4,19%

Räntesatsen på lånet som omsattes 2024-06-30 (2,8 MSEK) ändrades från 0,49 till 4,18%

Räntesatsen på lånet som omsattes 2024-08-30 (8,1 MSEK) ändrades från 0,76 till 3,78%

Räntesatsen på lånet som omsattes 2024-09-25 (4,1 MSEK) ändrades från 0,715 till 3,57%

För 2025 beräknas de löpande amorteringarna ytterligare minska vår låneskuld med ca -2 MSEK.

Under 2025 ska sex befintliga lån på tillsammans ca 32,9 MSEK omsättas.

Det första lånet omsätts den 25/2 och uppgår till ca 3,4 MSEK, med en ränta fram till omsättningsdagen på 4,19%,

Lån nr 2 den 25/4, som uppgår till ca 5,6 MSEK, med en nuvarande räntenivå på 0,99%.

Lån nr 3 den 25/4, som uppgår till ca 5,6 MSEK, med en nuvarande räntenivå på 1,01%.

Lån nr 4 den 28/8, som uppgår till ca 8,1 MSEK, med en nuvarande räntenivå på 3,78%.

Lån nr 5 den 25/9, som uppgår till ca 7,1 MSEK, med en nuvarande räntenivå på 4,54%.

Lån nr 6 den 28/9, som uppgår till ca 3,1 MSEK, med en nuvarande räntenivå på 3,57%.

Laddoperatören Eways, som föreningen anlitat för att administrera betalningen av elen i laddstolparna, har gått i konkurs. Det innebär att föreningen har en fordran på Eways på cirka 60 000 kr för el som de som har hyrt laddplatser betalat till laddoperatören men som föreningen inte fått tillbaka. Från och med juli 2024 har föreningen bytt laddoperatör till Voltiva.

Styrelsen har tecknat gruppavtal med Telenor för bredband i samtliga lägenheter. Föreningen kommer att stå för den månatliga kostnaden.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen tror att stambyte kan bli aktuellt inom 10 - 15 år.

Aktiviteter

Vår- och höststädning av gården genomfördes med ganska bra deltagarantal.

Glöggmingel genomfördes med drygt 30 deltagare.

Miljö-, energi, och klimatarbete

Förbrukningen av fjärrvärme ökade med ett par procent.

Elförbrukningen har minskat med ett par procent beroende på bl.a avslaget värmegolv i bastun.

Stämman 2024 tog ett enhälligt beslut om att införa individuell mätning och debitering (IMD). Styrelsen har teckat ett avtal med

Infometric om att installera och administrera IMD. Vattenfall kommer ge tillstånd till detta under våren 2025. Med IMD kommer bostadsrätthavarna att slippa betala abonnemang till nätägaren Vattenfall och därmed få lägre kostnad för elen.

Styrelsens plan var att installera solceller under 2025. Panelerna skulle sättas på plåttaken, men det visar sig att det inte fungerar på grund av att plåten är fästad med spik och det finns risk att lyftkraften blir för stark vid hård vind och plåttaket kan lossna. Styrelsen undersöker om det går att montera panelerna på den del av taket som täcks av takpapp.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts;

- Byte av stamventiler i värmesystemet samt för tappvatten, 2023.
- Renovering av pelarna utanför entréerna 2022.
- Nytt passer-/låssystem 2021-2022
- Renovering av pelarna i garaget 2020-2021.
- Byte av hissar: Sol 15 och 17 år 2020, Sol 11 och 19 år 2019 och Sol 13 år 2018.
- P-garaget, ny golvbeläggning 2019
- Nödbelysning i trapphusen samt isolering av vindarna, 2018.
- Byte av samtliga fönster och balkongdörrar, 2017.
- Byte av ventilationssystem, 2014.
- Byte av vvc-rör, 2013-2014.
- Renovering av yttertak, 2013-2014
- Renovering av samtligas bad- och duschrum 2006-2007.

Föreningen har utfört och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren;

Under **2024** har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av undercentral med värmeväxlare (kostnad 541 tkr)
- Målning av plåttaken (kostnad 536 tkr)
- Montering av filter i värmesystemet för att få bort smutspartiklar. (kostnad 40 tkr)
- Byte av luftningsventiler och spolning av radiatorkrets i ett antal lägenheter där värmen inte fungerade (kostnad 62 tkr)
- Målning av linjer på p-däcket (kostnad 10 tkr)
- Byte av mangel i tvättstugan Sol 15 (kostnad 34 tkr)

Under året har styrelsen arbetat med att digitalisera hanteringen av styrelseprotokollen, vilket kommer att underlätta styrelsearbetet när det är på plats.

Vidare har styrelsen arbetat med att förbättra tillsynerna vid avflyttning, vilka hittills inte har fungerat på ett bra sätt.

Enligt upprättad underhållsplan finns följande större planerade åtgärder under de närmaste åren:

År **2025**: Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), Installation av IMD, torkrum i tvättstugorna och eventuellt solceller.

År **2026**: Underhåll av kulvert mellan husen (investering 800 tkr)

År **2026-2034**: Underhåll av resterande kulvertar (investering 2 400 tkr), stambyte i slutet av perioden (investering 15 000 tkr).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 220 och under året har det tillkommit 21 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 223.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	408	462	462	462	474
Skuldsättning, kr/kvm	4 428	5 170	5 578	5 915	6 090
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 951	5 170	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	155	170	142	140	125
Årsavgifter, kr/kvm	928	919	884	884	875
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 006	1 012	957	955	938
Nettoomsättning, tkr	13 525	13 423	12 875	12 855	12 623
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 948	3 343	1 842	3 168	4 112
Soliditet, %	24	21	19	17	14

**From år 2024 är garageytan (1 590 kvm) inräknad i ovan nyckeltal*



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	4 074 900	0	0	4 074 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	405 900	0	0	405 900
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	818 682	0	-818 682	0
S:a bundet eget kapital, kr	5 299 482	0	-818 682	4 480 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 479 373	3 342 545	818 682	17 640 600
Årets resultat, kr	3 342 545	-3 342 545	2 948 498	2 948 498
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 821 918	0	3 767 180	20 589 098
S:a eget kapital, kr	22 121 400	0	2 948 498	25 069 898

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 818 682 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	16 821 918
Årets resultat, kr	2 948 498
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	818 682
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 589 098

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	20 589 098

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	13 555 301	13 423 490
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 081	206 534
Summa Rörelseintäkter		13 568 382	13 630 024

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-6 570 533	-6 546 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-399 617	-386 214
Personalkostnader	Not 6	-359 831	-364 189
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 879 850	-1 879 826
Summa Rörelsekostnader		-9 209 831	-9 176 577

Rörelseresultat

4 358 551 4 453 448

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 445	43 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 496 499	-1 154 802
Summa Finansiella poster		-1 410 054	-1 110 903

Resultat efter finansiella poster

2 948 498 3 342 545

Resultat före skatt

2 948 498 3 342 545

Årets resultat

2 948 498 3 342 545

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	86 453 104	88 329 911
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	12 349	15 392
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	168 375	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		86 633 828	88 345 303
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		86 634 328	88 345 803

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 426 736	4 083 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	443 098	489 331
Summa Kortfristiga fordringar		4 869 834	4 573 111
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 771 730	1 691 676
Summa Kassa och bank		2 771 730	1 691 676
Summa Omsättningstillgångar		7 641 564	6 264 787
Summa Tillgångar		94 275 892	94 610 590



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 480 800	4 480 800
Fond för yttre underhåll	0	818 682
Summa Bundet eget kapital	4 480 800	5 299 482

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 640 600	13 479 373
Årets resultat	2 948 498	3 342 545
Summa Fritt eget kapital	20 589 098	16 821 918

Summa Eget kapital	25 069 898	22 121 400
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	30 002 560	49 397 339
Summa Långfristiga skulder		30 002 560	49 397 339

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 654 779	20 210 000
Leverantörsskulder		680 527	860 753
Skatteskulder	Not 16	37 196	32 030
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	348 355	253 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 482 577	1 735 204
Summa Kortfristiga skulder		39 203 434	23 091 850

Summa Skulder		69 205 994	72 489 190
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		94 275 892	94 610 590
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 358 551	4 453 448
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 879 850	1 879 826
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 879 850	1 879 826
Erhållen ränta	86 445	43 899
Erlagd ränta	-1 507 905	-1 020 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 816 942	5 356 517
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	44 899	-58 831
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-321 790	-69 261
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-276 891	-128 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 540 051	5 228 425
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-168 375	-18 433
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168 375	-18 433
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 950 000	-5 492 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 950 000	-5 492 500
Årets kassaflöde	1 421 676	-282 508
Likvida medel vid årets början	5 723 649	6 006 157
Likvida medel vid årets slut	7 145 325	5 723 649



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	48 716 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal**From år 2024 är garageytan (1 590 kvm) medräknad i nyckeltalen**

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 497 328	12 373 320
	Hyrer garage och parkeringsplatser	867 898	909 881
	Hyrer förbrukningsbaserad	40 325	0
	Hyrer övrigt	14 200	0
	Övriga primära intäkter	191 336	174 874
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 611 087	13 458 075
	Hyresbortfall	-55 786	-34 585
	<i>Summa</i>	-55 786	-34 585
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 555 301	13 423 490
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	17 180
	Övriga sekundära intäkter	13 081	189 354
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 081	206 534

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-983 511	-1 047 463
	Snö och halk-bekämpning	-144 977	-141 282
	Reparationer	-283 378	-434 561
	Planerat underhåll	-1 307 123	-1 003 909
	Försäkringsskador	-50 864	-177 054
	El	-529 266	-642 843
	Uppvärmning	-1 323 770	-1 217 357
	Vatten	-474 364	-423 868
	Sophämtning	-299 994	-276 450
	Fastighetsförsäkring	-261 083	-256 891
	Kabel-TV och bredband	-93 160	-90 537
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-282 810	-276 373
	Förvaltningsavtalskostnader	-523 134	-549 888
	Övriga driftkostnader	-13 098	-7 872
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 570 533	-6 546 348
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-79 938	-104 223
	Administrationskostnader	-111 772	-51 597
	Extern revision	-19 000	-14 200
	Konsultkostnader	-57 875	-83 956
	Medlemsavgifter	-87 425	-87 425
	Föreningsverksamhet	-36 383	-42 037
	Övriga förvaltningskostnader	-7 225	-2 775
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-399 617	-386 214
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-209 515	-255 092
	Revisionsarvode	-8 030	-7 360
	Övriga arvoden	-89 915	-55 961
	Sociala avgifter	-49 121	-42 526
	Övriga personalkostnader	-3 250	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-359 831	-364 189

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 874 933	-1 874 908
	Avskrivning på markanläggning	-1 875	-1 875
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 042	-3 042
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 879 850	-1 879 826
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	112 783 078	112 783 078
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 275 000	6 275 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	60 414	60 414
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	119 118 492	119 118 492
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 788 581	-28 911 798
	Årets avskrivningar	-1 876 807	-1 876 783
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 665 388	-30 788 581
	<i>Utgående redovisat värde</i>	86 453 104	88 329 911
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	144 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 690 000	2 690 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	209 690 000	209 690 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	87 892 000	87 892 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	87 892 000	87 892 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	283 655	265 220
	Årets investeringar	0	18 435
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	283 655	283 655
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-268 263	-265 220
	Årets avskrivningar	-3 043	-3 043
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-271 306	-268 263
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 349	15 392

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	168 375	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	168 375	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 373 595	4 031 973
	Övriga fordringar	53 141	51 807
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 426 736	4 083 780
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	443 098	489 331
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	443 098	489 331
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	2 771 730	1 691 676
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 771 730	1 691 676

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	4,54%	2025-09-25	7 100 000	100 000
Stadshypotek AB	3,18%	2025-04-01	2 728 000	150 000
Stadshypotek AB	1,64%	2027-01-30	5 710 000	100 000
Stadshypotek AB	1,55%	2026-01-01	11 992 560	200 000
Stadshypotek AB	0,89%	2026-10-30	3 750 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	0,99%	2025-04-25	5 719 779	300 000
Swedbank Hypotek AB	1,01%	2025-04-25	5 625 000	300 000
Swedbank Hypotek AB	3,68%	2026-03-25	9 500 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	2,96%	2025-03-28	3 090 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,19%	2025-02-25	3 380 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,96%	2025-02-28	8 062 000	150 000
			66 657 339	2 050 000

Långfristig del	30 102 560
Nästa års amortering av långfristig skuld	850 000
Lån som ska konverteras inom ett år	35 704 779
Kortfristig del	36 554 779
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 050 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,49%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	37 196	32 030
<i>Summa Skatteskulder</i>	37 196	32 030

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	161 634	51 282
Momsskuld	36 183	30 527
Inre fond	143 544	146 581
Övriga kortfristiga skulder	6 994	25 473
<i>Summa Övriga skulder</i>	348 355	253 863

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 028 446	1 064 981
	Upplupna räntekostnader	222 831	234 237
	Övriga upplupna kostnader	231 300	435 986
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 482 577	1 735 204

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 Flådern i Tullinge, org.nr. 712800-1729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flådern i Tullinge för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Flådern i Tullinge 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

Bo Ek
Av föreningen vald revisor

Lena Gahnström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ARNE MILER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 12:50:29



RUNE ERLANDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:30:02



ANDERS CEDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:34:31



ANDRÉ JOHANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 18:44:16



JOAKIM BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 17:20:50



BRITTA ELISABET BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 18:55:44



CHRISTINE ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:38:54



INGA-LILL NORÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:38:34



ROLAND JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 18:57:48



LENA GAHNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 10:13:18



BO EK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:54:13



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 08:42:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LENA GAHNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 10:09:59



BO EK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:57:35



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 08:42:39



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.