



Ett trivsamt boende!



Bilderna tillhör Bjurfors



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769612-4143 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ängsö 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993
Ängsö 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993
Ängsö 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993
Ängsö 6	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993
Gåsö 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993

Totalt 5
objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	2 269
252	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 927
7	lägenheter (hyresrätt)	521
229	parkeringar och garageplatser	0
73	förråd	0

Totalt 571 objekt21 717

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ängsö GA:1	G:A		83 / 172	Kallvattenledning, Tryckstegringspumpar, Grovsoprum
Stockholm Ängsö GA:1	G:A		58 / 172	Kallvattenledning, Tryckstegringspumpar, Grovsoprum

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Nilsson	Ordförande	2021-06-05	2024-06-06
Lise-Lotte Emanuelsson	Ordförande	2024-06-06	
Lise-Lotte Emanuelsson	Ledamot	2023-06-22	
Lars Törnberg	Ledamot	2012-05-23	
Elias Jakobson	Ledamot	2024-06-06	
Teodor Katsifis	Ledamot	2020-05-31	
Liselotte Tornberg	Ledamot	2017-05-22	
Bubacarr Trawally	Ledamot	2023-06-22	
Erik Jarheim	Ledamot	2021-06-05	
Agnes Mårdbrant	Ledamot	2024-06-06	
Jelena Todorovic	Ledamot	2017-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lise-Lotte Emanuelsson, Lotta Tornberg, Erik Jarheim, Lars Törnberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Törnberg, Lise-Lotte Emanuelsson och Erik Jarheim.

Revisorer har varit: Amirul Huda med Inderpreet Kaur som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ann-Marie Eriksson, Anna Moberg samt Marcela Alvarez valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, komponenter i underhållsplanen har uppdaterats under 2024.

Föreningens investeringsbehov enligt planen uppgår till 304 kr/kvm

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-16.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Fastighetsbesiktning har utförts under verksamhetsåret i enlighet med föreningens underhållsplan.

Verksamhetsåret har präglats av betydande kostnadshöjningar. Höjningarna är i första hand hänförliga till räntorna på våra fastighetslån. Men även i övrigt har kostnadstrycket varit betydande på bland annat vatten, värme, försäkringar och återvinning.

Under perioden har föreningen mött fördyrningarna med avgiftshöjningar på 5% i januari 2024.

Föreningen har fortsatt att amortera på sina fastighetslån. Vid start 2007 hade föreningen 170 Mkr i lån, idag har vi 101 Mkr. Solceller på vårt garagetak genererar el till garaget och den allmänna förbrukningen på Västergården. Överskottsel säljes. Föreningen minskade under året antalet tvättstugor från sju till fyra. Nuvarande tvättstugor nyttjas till cirka 70%. De tre tvättstugorna som vi stängde har föreningen konverterat till ett nytt gym och två lägenheter. Lägenheterna såldes och vinsten användes till stor del för att amortera på föreningens lån.

Under 2024 har föreningen bland annat;

- dragit en solcellskabel till Västergården
- stamspolat Söder- och Östergården (Gg 35–43 och Fsp 1–8)
- byggt nytt Gym på Gg 33
- stängt tre tvättstugor
- byggt två lägenheter, 2: or på 60 kvm
- installerat 8 nya laddplatser i garaget
- bytt till nya undercentraler
- tätning av väggar på Gg 9–11

Föreningen kommer inte att höja några avgifter fr o m 1 januari 2025 men aviserar, beroende på kostnadsutvecklingen, för en höjning fr o m 1 juli 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Styrelsen har sedan föreningen bildades arbetat aktivt med att underhålla och modernisera fastigheterna. Bland de mer betydande åtgärder som genomförts är att skydda gårdarna med grindar och att bygga tak på vårt garage. Under 2018-19 handlade styrelsen upp bredband till samtliga hushåll. Under perioden 2019-2022 har föreningens 26 hissar förnyats. Under 2020-21 har taken renoverats och målats. Denna åtgärd är framtidsriktad och av värde inför planeringen att på sikt sätta solceller på våra hustak. Solceller har under 2023 installerats på vårt garagetak. Undercentralerna på Farsta Strandplan 7 och Glavagatan 19, som servar oss med värme och varmvatten, har bytts ut under 2024.

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

Renovera äldreboendet på Glavagatan 21.
 Reparera tegelskador på fasaderna till Glavagatan 7-33.
 Reparera tak.
 Installera ytterligare laddstationer i garage.
 Byta hiss i garage.

Under de kommande åren, om ekonomin så tillåter, bygga solceller på taken till våra bostadskvarter, i första hand på Söder- och Östergårdarna. Det kommer göra föreningen och dess medlemmar mer självförsörjande på elenergi.
 För att kunna använda så mycket som möjligt av den el vi producerar överväger vi att gå över till gemensam el, dvs att enbart föreningen har elabonnemang och att varje boende får räkningen för sin förbrukning på avin för bostadskostnaden.
 Förutsättningarna för denna aktivitet har dock försämrats fr o m 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 3 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 366 och under året har det tillkommit 42 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 375.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	194	269	283	334	390
Skuldsättning, kr/kvm	4 673	4 973	5 096	5 280	5 280
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 336	5 768	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	238	235	213	198	166
Årsavgifter, kr/kvm	879	820	786	783	781
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	68	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 087	1 040	974	968	959
Nettoomsättning, tkr	22 916	22 011	21 171	21 049	20 853
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 287	762	-2 081	-5 350	-4 476
Soliditet, %	69	68	66	66	66

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

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 visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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 stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade, ökade räntekostnader samt höga underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 294 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 194 kr/m2.

Föreningen kommer inte att höja några avgifter fr o m 1 januari 2025 men aviserar, beroende på kostnadsutvecklingen, för en höjning fr o m 1 juli 2025.

Styrelsen bedömer sparande som tillräckligt för att finansiera framtida underhåll/ investeringar, då föreningen har en god likviditet och att det finns 7 st ytterligare hyresrätter att upplåta.

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	223 488 506	0	2 106 427	225 594 933
Upplåtelseavgifter, kr	29 602 985	0	2 045 573	31 648 558
S:a bundet eget kapital, kr	253 091 491	0	4 152 000	257 243 491
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 977 221	762 313	0	-15 214 908
Årets resultat, kr	762 313	-762 313	-3 286 895	-3 286 895
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 214 908	0	-3 286 895	-18 501 803
S:a eget kapital, kr	237 876 583	0	865 105	238 741 688

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2024 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna, i ianspråktagande från underhållsfonden kan göras tills den är upplöst.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 214 908
Årets resultat, kr	-3 286 895
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 501 803

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-18 501 803
--	------------------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	22 916 415	22 011 207	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	574 628	574 804	
Summa Rörelseintäkter		23 491 043	22 586 011	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-18 327 826	-14 732 845	
Övriga externa kostnader	Not 5	-630 715	-480 778	
Personalkostnader	Not 6	-489 782	-493 627	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 067 561	-3 886 986	
Summa Rörelsekostnader		-23 515 884	-19 594 236	
Rörelseresultat		-24 841	2 991 775	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	504 508	227 506	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 766 562	-2 456 968	
Summa Finansiella poster		-3 262 054	-2 229 462	
Resultat efter finansiella poster		-3 286 895	762 313	
Resultat före skatt		-3 286 895	762 313	
Årets resultat		-3 286 895	762 313	

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	322 499 275	326 534 997
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	63 679
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		322 499 275	326 598 676
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		322 499 775	326 599 176

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		134 681	120 367
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 584 153	9 216 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 350 161	999 710
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		11 068 995	10 336 218
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	11 132 700	11 025 578
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		11 132 700	11 025 578
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	6 520	2 644 729
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 520	2 644 729
Summa Omsättningstillgångar		22 208 215	24 006 525
Summa Tillgångar		344 707 990	350 605 700

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	257 243 491	253 091 491
Summa Bundet eget kapital	257 243 491	253 091 491

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 214 908	-15 977 221
Årets resultat	-3 286 895	762 313
Summa Ansamlad förlust	-18 501 803	-15 214 908

Summa Eget kapital	238 741 688	237 876 583
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 000 000	12 000 000
Summa Långfristiga skulder		43 000 000	12 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	58 000 000	96 000 000
Leverantörsskulder		1 338 161	790 717
Skatteskulder		58 025	66 237
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	170 962	143 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 399 154	3 728 883
Summa Kortfristiga skulder		62 966 302	100 729 118

Summa Skulder		105 966 302	112 729 118
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		344 707 990	350 605 701
--------------------------------	--	-------------	-------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-24 841	2 991 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 067 561	3 886 986
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 067 561	3 886 986
Erhållen ränta	490 111	192 402
Erlagd ränta	-3 828 689	-2 337 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	704 143	4 733 983
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-708 460	378 689
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	299 311	-1 226 152
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-409 148	-847 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	294 994	3 886 520
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	31 840	-3 650 421
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	31 840	-3 650 421
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	4 152 000	7 200 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-7 000 000	-3 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 848 000	4 200 000
Årets kassaflöde	-2 521 166	4 436 099
Likvida medel vid årets början	22 794 531	18 358 432
Likvida medel vid årets slut	20 273 365	22 794 531

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

Fram till och med räkenskapsår 2023 har reservering för framtida underhåll baserats på föreningens underhållsplan som beslutas av styrelsen.

Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2024 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna. Efter stadgeändringen lämnas istället information i förvaltningsberättelsen avseende senast uppdatering av investerings- och underhållsplanen samt genomsnittligt investeringsbehov

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	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 352 974	15 362 334
	Bredband	390 008	387 125
	Hyror bostäder	997 903	1 135 386
	Hyror lokaler	3 328 612	3 342 341
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 336 572	1 358 125
	Individuellt mätning vatten	17 748	16 656
	Hyror övrigt	242 026	228 221
	Övriga primära intäkter	615 135	537 411
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	23 280 978	22 367 599
	Avgiftsbortfall	0	-294 249
	Hyresbortfall	-364 563	-62 143
	<i>Summa</i>	-364 563	-356 392
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 916 415	22 011 207
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	49 366	236 713
	Övriga sekundära intäkter	525 262	338 091
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	574 628	574 804
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 760 242	-1 624 967
	Snö och halk-bekämpning	-365 814	-467 203
	Reparationer	-1 656 610	-1 294 215
	Planerat underhåll	-3 415 938	-1 197 219
	Försäkringsskador	-396 809	-128 813
	El	-797 141	-1 182 538
	Uppvärmning	-3 213 114	-2 955 726
	Vatten	-1 138 586	-964 573
	Sophämtning	-1 095 558	-682 781
	Fastighetsförsäkring	-390 853	-396 851
	Kabel-TV och bredband	-552 295	-549 644
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-802 790	-792 171
	Förvaltningsavtalskostnader	-797 708	-777 520
	Tomträttsavgäld	-1 931 125	-1 718 625
	Övriga driftkostnader	-13 243	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 327 826	-14 732 845

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-3 058
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-122 976	-47 531
	Administrationskostnader	-148 932	-104 066
	Extern revision	-30 000	-28 875
	Konsultkostnader	3 400	-70 447
	Medlemsavgifter	-34 630	-33 630
	Föreningsverksamhet	-47 624	-16 351
	Övriga förvaltningskostnader	-249 953	-176 820
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-630 715	-480 778
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-13 376	-13 375
	Övriga arvoden	-391 832	-388 374
	Sociala avgifter	-84 574	-91 878
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-489 782	-493 627
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	31 677	18 836
	Ränteintäkter placeringar	252 195	159 844
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	220 636	48 826
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	504 508	227 506
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 764 427	-2 455 550
	Övriga räntekostnader	-2 135	-1 418
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 766 562	-2 456 968

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	368 860 411	365 273 669
	Årets investeringar	63 679	3 586 742
	Bidrag från naturvårdverket	-31 840	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	368 892 250	368 860 411
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 325 414	-38 438 428
	Årets avskrivningar	-4 067 561	-3 886 986
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-46 392 975	-42 325 414
	<i>Utgående redovisat värde</i>	322 499 275	326 534 997
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	276 000 000	276 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 332 000	27 332 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	158 800 000	158 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	10 730 000	10 730 000
	<i>Summa</i>	472 862 000	472 862 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	241 500 000	241 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	241 500 000	241 500 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	63 679	0
	Årets investeringar	0	63 679
	Omklassificering till byggnad	-63 679	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	63 679
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	9 134 144	9 124 224
	Övriga fordringar	450 009	91 917
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	9 584 153	9 216 141

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Upplupna ränteintäkter	49 501	35 104
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 300 660	964 606
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 350 161	999 710

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	4 132 700	4 025 578
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	11 132 700	11 025 578

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	6 520	2 644 729
<i>Summa Kassa och bank</i>	6 520	2 644 729

Not 16	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	3,82%	2026-03-01	8 000 000	0
Stadshypotek AB	2,56%	2025-12-02	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,76%	2026-09-03	18 000 000	0
Stadshypotek AB	2,95%	2025-03-03	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,38%	2026-07-01	11 000 000	0
Stadshypotek AB	2,94%	2025-03-04	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,85%	2025-09-30	12 000 000	0
Stadshypotek AB	1,23%	2025-03-01	12 000 000	0
Stadshypotek AB	2,57%	2027-09-30	10 000 000	4 000 000
			101 000 000	4 000 000

Långfristig del	43 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	4 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	54 000 000
Kortfristig del	58 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	4 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	16 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 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	3,82%	2026-03-01	8 000 000	0
Stadshypotek AB	2,56%	2025-12-02	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,76%	2026-09-03	18 000 000	0
Stadshypotek AB	2,95%	2025-03-03	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,38%	2026-07-01	11 000 000	0
Stadshypotek AB	2,94%	2025-03-04	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,85%	2025-09-30	12 000 000	0
Stadshypotek AB	1,23%	2025-03-01	12 000 000	0
Stadshypotek AB	2,57%	2027-09-30	10 000 000	4 000 000
			101 000 000	4 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			4 000 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			54 000 000	
Kortfristig del			58 000 000	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	20 000	20 000
Momsskuld	74 607	64 268
Övriga kortfristiga skulder	76 355	59 013
<i>Summa Övriga skulder</i>	170 962	143 281

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 305 680	2 199 507
Upplupna räntekostnader	129 894	192 021
Övriga upplupna kostnader	963 580	1 337 355
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 399 154	3 728 883

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 Ängsö i Stockholm, org.nr. 769612-4143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm 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. Revisorenas 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Amirul Huda
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISE-LOTTE EMANUELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 18:03:25



BUBACARR TRAWALLY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:41:41



ELIAS JAKOBSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:44:44



ERIK JARHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:10:55



TEODOR KATSIFIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:55:10



LISELOTTE TORNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:05:01



JELENA TODOROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 13:55:45



AGNES MÅRDBRANT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:13:00



LARS TÖRNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:59:55



AMIRUL HUDA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 15:27:45



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:57:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AMIRUL HUDA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 15:22:06



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:53:11



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.