



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Brandsö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Brandsö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3920 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup Nr 10	1976-01-01	1977
Kastrup Nr 12	1976-01-01	1977
Totalt 2 objekt		

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup Nr 11	Stockholms Stad	10 år	2026-11-30	1977
Totalt 1 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	990
64	förråd	128
230	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 674
78	garageplatser	0
98	p-platser	0
Totalt 477 objekt		17 792

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 71 st 2 rok, 94 st 3 rok, 36 st 4 rok, 3 st 5 rok, 5 st 6 rok, 4 st 7 rok. Föreningen är delaktig i Kista sopsugssamfällighet.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christina Romare	Ordförande	2023-06-02	
Abboud Touma	Ledamot	2024-06-20	
Anders Svensson	Ledamot	2016-05-26	
Sivert Kvarnéus	Ledamot	2018-05-29	
Aleksandar-Pal Aleks Sakala	Ledamot	2018-06-29	
Inas Ibrahim	Ledamot	2022-05-20	
Andreas Wallner	Ledamot	2019-06-29	2024-06-20
Adnan Tamerjei	Ledamot	2023-06-02	2024-06-20
Jonas Hosni	Ledamot	2023-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Hosni, Abboud Touma, Christina Romare och Sivert Kvarnéus.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Abboud Touma, Christina Romare, Anders Svensson, Sivert Kvarnéus, Aleksandar-Pal Aleks Sakala, Inas Ibrahim och Jonas Hosni.

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

Valberedning har varit: Sten Johnels (sammankallande) och Cecilia Correa, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar. Extra årsstämma hölls den 15 oktober 2024. På stämman deltog 46 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 25 %.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-02

Garagrenoveringen är klar sedan en tid men vissa detaljer återstår, ommålning av taket i det nedre garaget tex. 6 st laddplatser har installerats i garagets övre plan. Dräneringsarbetet runt loftgångshuset, Kastrupgatan 16, har avslutats. Under det kommande året ska vi återställa planteringarna.

En fasad på Kastrupgatan 7 har fått ett ansiktslyft likt fasaderna på Kastrupgatan 3 och 5. Övriga fasader kommer att ses över under kommande år.

Ekonomi är ständigt närvarande och vi jobbar fortsättningsvis med att hålla ner kostnaderna.

Under året har vi haft utbildning för samtliga i hur man sorterar grovsopor i grovsoprummet. Detta kommer fortsätta i samband med möte med nyinflyttade.

Föreningen har ett investeringsbehov på 470kr/kvm utifrån föreningens 50-åriga UH plan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: Sorterat per år och händelse.

Årtal	Åtgärd
2025	Renoverat taket på Montessori
2024	Takluckorna har bytts ut och nya räcken runt luckorna har monterats.
2024	Renoverat en fasad på Kastrupgatan 7
2024	Stambyte av en stam på Kastrupgatan 3 efter vattenskada.
2023-2024	Renoverat två fasader, Kastrupgatan 3 samt Kastrupgatan 5. Övriga fasader kommer kontrolleras.
2023	Renoveringen av byggnadens fundament inkl. garagen i två plan avslutades.
2023-2024	Spolning av värmeslingor i samtliga lägenheter.
2023	Byte av bleck i samtliga portar. Vid långvarigt strömavbrott kommer portarna kunna öppnas.
2023	Påbörjad isolering av grunden på ka 16 mot regn och grundvattens läckage in i fastigheten.
2023	I vår strävan att öka tryggheten i föreningen har vi utökad kameraövervakning av gemensamt ägd yta utomhus.
2022	Föreningen har bytt ut låssystemet pga att det är gammalt och flera komponenter inte går att få tag på längre.
2022	Ordnat ersättningsplatser för alla bilar i garaget under renoveringstiden.
2022	Fortsatt att utveckla funktioner för mer trivsel bland annat genom att reducera skrymmande buskage, fler lampor i rabatter samt fler kameror.
2022	Fortsatt arbetet med att minimera energiåtgång och förbättra trivsel med mer ekonomiska lampor.
2022	Bytt leverantör av reparationer för våra hissar för säkrare och mer tillförlitlig funktion.
2022	Inspekterat och åtgärdat ytskikt på fasaderna.
2022	Påbörjat tätning av ytskikt på terrasserna för att minimera risken att vatten läcker in till garaget.
2022	Säkerställt att standarden för skyddsrum återfås efter renoveringen av garaget.
2022	Påbörjat renoveringen av grund, armering och ytskikt av golv och pelare i garagets båda plan.
2021	Ett elektroniskt bokningssystem har installerats för bastu och föreningslokal
2021	OVK
2021	Målning av fönster i Kö 6-8, Ka 1-5, Övriga planerade till 2023
2019	Målning av fönsterkarmar, fönsterbågar, balkongdörrar samt träpanel på balkongerna har utförts på adresserna Kastrupgatan 6-12
2019	Renovering av samtliga tvättstugor.
2019	införande av ett kompletterande appsystem för inpassering, portar.
2018	Byte av garageport övre garaget.
2018	Underhåll av fasader

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Sorterat på tidsperiod och händelse.

Årtal	Åtgärd
2025 - 2030	Planerat stambyte. Enligt preliminära uppgifter från pågående spolning och filmning så ser stammarna väldigt bra ut och vi har 10 år till innan en ny bedömning om ett stambyte behöver göras.
2025	Målning av trädetaljer runt fönster enligt tidigare upplägg
2025	Stamspolning och filmning
2025	Renovering av samtliga tak förutom Montessori som är färdigrenoverat
2024 - 2025	Kontroll och anpassning av våra fastigheters tak för eventuell framtida installationer av solenergi.
2024 - 2025	Översyn av tak och takstolar för anpassning till gällande säkerhetsregler.

Förutom dessa planerade arbeten kommer vi fortsätta med översyn av fasaderna för att klargöra renoveringsbehovet.

Efter garagerenoveringen kommer nu arbetet med att säkerställa skyddsrumsdetaljer. Samtliga delar måste inventeras och testas.

Medlemskapet i Fastighetsföreningen Järva har gett resultat i form av flera förbättringar av trygghet och trivsel. Föreningens trygghetsarbete uppmärksammades av HSB som skrev en artikel om det.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 301 och under året har det tillkommit 14 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 299.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	86	36	97	246	309
Skuldsättning, kr/kvm	6 755	6 526	4 957	3 676	3 745
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 156	6 914	5 269	3 903	3 976
Räntekänslighet, %	7	9	7	5	6
Energikostnad, kr/kvm	407	388	251	215	199
Årsavgifter, kr/kvm	1 052	853	727	713	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	83	80	79	79
Totala intäkter, kr/kvm	1 128	972	819	870	868
Nettoomsättning, tkr	19 710	16 487	15 097	14 938	14 899
Resultat efter finansiella poster, tkr	-865	-6 172	-583	1 692	2 222
Soliditet, %	0	1	7	10	8

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade samt ökade räntekostnader på föreningen lån.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 86 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 7 % från och med 250101. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer men även av framtida underhållsbehov.

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	1 641 300	0	0	1 641 300
Upplåtelseavgifter, kr	2 826 500	0	0	2 826 500
Underhållsfond, kr	446 367	0	-446 367	0
S:a bundet eget kapital, kr	4 914 167	0	-446 367	4 467 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 580 006	-6 171 881	446 367	-3 145 507
Årets resultat, kr	-6 171 881	6 171 881	-865 026	-865 026
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 591 875	0	-418 659	-4 010 533
S:a eget kapital, kr	1 322 292	0	-865 026	457 267

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	-3 591 874
Årets resultat, kr	-865 026
Avveckling av underhållsfond	446 367
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 010 533

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 010 533
------------------------------------	-------------------

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	19 710 465	16 486 653	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	208 588	687 174	
Summa Rörelseintäkter		19 919 053	17 173 827	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-14 501 334	-13 716 902	
Övriga externa kostnader	Not 5	-430 666	-1 387 933	
Personalkostnader	Not 6	-322 125	-343 223	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 884 173	-1 887 689	
Övriga rörelsekostnader		0	-3 523 478	
Summa Rörelsekostnader		-17 138 298	-20 859 225	
Rörelseresultat		2 780 755	-3 685 399	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	28 690	30 584	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 674 471	-2 517 066	
Summa Finansiella poster		-3 645 781	-2 486 482	
Resultat efter finansiella poster		-865 026	-6 171 881	
Resultat före skatt		-865 026	-6 171 881	
Årets resultat		-865 026	-6 171 881	

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	121 298 634	118 423 895
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	82 065	95 742
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	909 688	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		122 290 387	118 519 638
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		122 290 887	118 520 138

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 049	5 612
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 829 308	4 435 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 070 077	572 503
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 904 434	5 013 832
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 043 763	1 084 254
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 043 763	1 084 254
Summa Omsättningstillgångar		3 948 197	6 098 086
Summa Tillgångar		126 239 084	124 618 223

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 467 800	4 467 800
Fond för yttre underhåll	0	446 367
Summa Bundet eget kapital	4 467 800	4 914 167

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 145 507	2 580 006
Årets resultat	-865 026	-6 171 881
Summa Ansamlad förlust	-4 010 533	-3 591 874

Summa Eget kapital

457 267 1 322 293

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	Not 16	510 063	0
Summa Avsättningar		510 063	0

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	50 111 255	51 544 625
Summa Långfristiga skulder		50 111 255	51 544 625

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	69 206 870	63 733 227
Leverantörsskulder		1 093 716	907 288
Skatteskulder		19 404	9 974
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 427 722	1 387 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 412 787	5 713 610
Summa Kortfristiga skulder		75 160 499	71 751 306

Summa Skulder

125 781 817 123 295 931

Summa Eget kapital och skulder

126 239 084 124 618 223

- 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	2 780 755	-3 685 399
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 884 173	1 887 689
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 884 173	1 887 689
Erhållen ränta	28 690	30 584
Erlagd ränta	-3 744 446	-2 294 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	949 172	-4 061 624
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-497 925	378 698
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 624 412	-737 373
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-2 122 337	-358 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 173 165	-4 420 299
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 514 922	-33 717 925
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 514 922	-33 717 925
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 040 273	27 427 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 040 273	27 427 250
Årets kassaflöde	-2 647 814	-10 710 974
Likvida medel vid årets början	5 518 096	16 229 070
Likvida medel vid årets slut	2 870 282	5 518 096

- 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 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.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	32 750 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 916 560	12 640 479
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 370 294	1 562 685
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	124 200	124 200
	Hyror lokaler	1 406 444	1 323 314
	Hyror garage och parkeringsplatser	804 023	767 750
	Hyror övrigt	70 790	53 240
	Övriga primära intäkter	139 416	174 777
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 831 727	16 646 445
	Hyresbortfall	-33 470	-72 000
	Avsatt till inre fond	-87 792	-87 792
	<i>Summa</i>	-121 262	-159 792
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	19 710 465	16 486 653

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

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	226 507
-------------------------	---	---------

Övriga sekundära intäkter	208 588	460 667
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	208 588	687 174
-------------------------------------	----------------	----------------

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

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 391 206	-1 242 335
---	------------	------------

Snö och halk-bekämpning	-340 989	-201 519
-------------------------	----------	----------

Reparationer	-1 335 866	-1 031 245
--------------	------------	------------

Planerat underhåll	-501 743	-1 389 715
--------------------	----------	------------

Försäkringsskador	-1 061 350	-712 307
-------------------	------------	----------

EI	-2 733 975	-2 793 754
----	------------	------------

Uppvärmning	-3 387 006	-3 111 819
-------------	------------	------------

Vatten	-1 074 729	-949 243
--------	------------	----------

Sophämtning	-656 950	-419 011
-------------	----------	----------

Fastighetsförsäkring	-419 360	-345 602
----------------------	----------	----------

Kabel-TV och bredband	-212 784	-208 060
-----------------------	----------	----------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-426 470	-417 040
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-931 006	-867 352
-----------------------------	----------	----------

Tomträttsavgäld	-27 900	-27 900
-----------------	---------	---------

<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 501 334	-13 716 902
------------------------------	--------------------	--------------------

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

Övriga externa kostnader

Hyrer, arrenden och leasing	-3 675	-966 588
-----------------------------	--------	----------

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-63 640	-33 187
---------------------------------------	---------	---------

Administrationskostnader	-118 922	-112 814
--------------------------	----------	----------

Extern revision	-32 000	-25 500
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	-13 500	-25 750
------------------	---------	---------

Medlemsavgifter	-96 225	-92 925
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-32 653	-4 241
---------------------	---------	--------

Övriga förvaltningskostnader	-70 051	-126 928
------------------------------	---------	----------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-430 666	-1 387 933
---------------------------------------	-----------------	-------------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 500	-9 860
	Övriga arvoden	-238 000	-256 360
	Sociala avgifter	-73 625	-77 003
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-322 125	-343 223
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	1 288	29 106
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	27 402	1 478
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	28 690	30 584
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	-3 664 222	-2 512 001
	Övriga räntekostnader	-10 249	-5 065
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 674 471	-2 517 066

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 305 458	57 021 492
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 788 000	32 788 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	73 000	0
	Årets investeringar	4 745 234	54 963 216
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-4 606 250
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	144 911 692	140 166 458
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 742 562	-20 951 324
	Årets avskrivningar	-1 870 496	-1 874 011
	Utrangering	0	1 082 772
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-23 613 058	-21 742 563
	<i>Utgående redovisat värde</i>	121 298 634	118 423 895
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	98 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 344 000	4 344 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	813 000	813 000
	<i>Summa</i>	157 157 000	157 157 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	124 250 900	109 978 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	124 250 900	109 978 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	136 775	136 775
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	136 775	136 775
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 032	-27 355
	Årets avskrivningar	-13 678	-13 678
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-54 710	-41 032
	<i>Utgående redovisat värde</i>	82 065	95 742
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	17 721 813
	Årets investeringar	5 654 922	37 241 403
	Omklassificering till byggnad	-4 745 234	-54 963 216
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	909 688	0

Not 12	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 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 826 519	4 433 842
	Övriga fordringar	2 789	1 874
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 829 308	4 435 716
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 070 077	572 503
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 070 077	572 503
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Plusgiro/Bankgiro	42 660	42 660
	Bankkonto 7	1 001 103	1 041 594
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 043 763	1 084 254
Not 16	Övriga avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga avsättningar</i>		
	Garageentreprenad	510 063	0
	<i>Summa Övriga avsättningar</i>	510 063	0

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,51%	2026-01-14	12 437 000	210 000
SBAB	3,33%	2025-07-09	23 500 000	233 370
SBAB	3,5%	2027-11-17	15 450 625	366 370
Stadshypotek AB	3,61%	2028-04-30	23 280 000	480 000
Stadshypotek AB	3,29%	2025-03-11	5 970 000	60 000
Stadshypotek AB	2,65%	2025-10-30	30 340 500	678 000
Stadshypotek AB	3,28%	2025-02-18	8 340 000	83 400
			119 318 125	2 111 140
Långfristig del			50 111 255	
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 056 370	
Lån som ska konverteras inom ett år			68 150 500	
Kortfristig del			69 206 870	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 111 140	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			8 444 560	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,25%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,51%	2026-01-14	12 437 000	210 000
SBAB	3,33%	2025-07-09	23 500 000	233 370
SBAB	3,5%	2027-11-17	15 450 625	366 370
Stadshypotek AB	3,61%	2028-04-30	23 280 000	480 000
Stadshypotek AB	3,29%	2025-03-11	5 970 000	60 000
Stadshypotek AB	2,65%	2025-10-30	30 340 500	678 000
Stadshypotek AB	3,28%	2025-02-18	8 340 000	83 400
			119 318 125	2 111 140
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 056 370	
Lån som ska konverteras inom ett år			68 150 500	
Kortfristig del			69 206 870	

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Depositioner	45 960	45 960
Momsskuld	-28 077	-28 226
Inre fond	1 251 897	1 193 343
Övriga kortfristiga skulder	157 942	176 130
Summa Övriga skulder	1 427 722	1 387 207

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 960 417	1 603 101
	Upplupna räntekostnader	317 686	247 661
	Övriga upplupna kostnader	1 134 684	3 862 848
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 412 787	5 713 610

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 Brandsö i Stockholm, org.nr. 716416-3920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brandsö 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. 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 Brandsö 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Thorén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

CHRISTINA ROMARE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 16:04:47



ALEKSANDAR-PAL ALEKS SAKALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:48:51



JONAS HOSNI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 22:12:25



SIVERT KVARNÉUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:48:45



INAS IBRAHIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 20:33:37



ANDERS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 14:45:43



ABBOUD TOUMA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 14:44:18



NIKLAS THORÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 22:33:38



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:53:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

NIKLAS THORÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 22:31:31



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:52:08



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.