



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gruvan i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gruvan i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gruvan 12	1964-08-25	1966 och 1967
Gruvan 14	1964-08-25	1965
Totalt 2 objekt		

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Nyköping kommun är Brankärr 2:10.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Brandkärr 2:10	Nyköpings kommun	10 år	2033-04-01	2023
Totalt 1 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m²
295	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 470
108	garageplatser	1 620
17	lokaler (hyresrätt)	204
16	förråd	72
10	p-platser	0
Totalt 446 objekt		26 366

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 129 st 2 rok, 113 st 3 rok, 27 st 4 rok, 5 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Grönblad	Ordförande
Björn Öijvall	Ledamot
Barbro Banebro	Ledamot
Håkan Boberg	Ledamot
Rolf Svensson	Ledamot
Violeta Ekengren	Ledamot
Maad Faraj	Ledamot
Maria Ilmesjö	Ledamot
Niklas Rehnström	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Per Ericsson med Fredrik Pettersson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB, valda vid föreningensstämma.

Valberedning har varit: Ann-Britt Andersson (sammankallande), Nora Faraj samt Deniz Saado Hanna, valda vid föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 66 varav 57 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-02.

Extra amortering har under året skett med 1 600 000 kr i samband med villkorsändring av ett lån.

Underhåll

Större underhållsåtgärder och investeringar som har utförts under året:

- Relajning dagvattenledningar
- Pågående ventilations underhåll
- Diverse målning miljörum, garage och cykel förråd
- Underhåll i värmecentral (avgasare)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Relajning dagvattenledningar. Målning miljörum, garage och cykel förråd
2023	Nytt garage med 48st platser
2023	Stamspolning. Besiktning Skyddsrum, brister åtgärdade
2022	Installation takluckor. Installation 10 st Laddpunkter för eldrivna bilar. Målning garage och miljöhus Bkv 150
2021	Byte termostater hus B. Byte belysning parkering Bkv 150. Byte lekplats utrustning
2020/2022	Byte hissar
2020	Byte garagetak vid miljöhuset
2019	Byte ventilation. Byte termostater hus A. Målning parkeringsrutor
2016/2017	Byte fönster
2016	Byte värmepumpar. Byte ytterbelysning
2015	Byte VVC ventiler. Byte låssystem gamla garage
2014/2015	Byte tätskikt tak
2013	Byte styr- och reglerutrustning. Byte av armaturer i trapphus
2012	Byte värmeväxlare. Renovering lekplatser. Byte lägenheternas ytterdörrar och uppsättning postboxar
2009	Kodlås för portarna. Renovering av tvättstugor och nytt elektroniskt bokningsystem
2009	Nybyggnad av 20 st garage på parkeringsplatsen mittemot Brkv 150
2007	Byte av gårdsbelysning
2006	Byte av låssystem i bostadshus
2005	Byte av rörstammar till kök samt renovering av samtliga rörstammar i bottenplatta och ut till kommunens avloppsledning
1996	Badrumsrenovering med byte av rörstammar till badrum
1991	Ny fasadputs

Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning & fastighetsskötsel

Vattenfall - Elavtal, elnät & fjärrvärme

Telge Energi - Elavtal förbruknings el

Nyköpings kommun - Vatten & renhållning

Tele2 - Kabel-tv/Bredband

Telenor - Bredband

Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

ALT hiss - Hiss service

Apcoa parking - Parkeringsövervakning

Palmblads - Service tvättstugor

Sandbäckens rör - Service undercentraler

Förvaltare för föreningen har varit HSB Södermanland.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:*(Enligt antaganden 2024.)*

- Ventilations åtgärder, pågående
- Renovera balkonger
- Renovera fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 363 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 365.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	114	191	154	174	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 717	1 929	1 877	1 670	1 538
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 845	1 951	1 898	1 689	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	282	240	205	210	0
Årsavgifter, kr/kvm	731	685	611	563	557
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	74	61	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	710	915	991	598	0
Nettoomsättning, tkr	18 586	17 648	15 384	14 798	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-399	6 236	9 649	2 478	2 451
Soliditet, %	45	45	41	37	36

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt underhåll i samband med en vattenskada.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 114 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 7 % avgiftshöjning från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	1 585 000	0	0	1 585 000
Underhållsfond, kr	5 281 539	0	-181 693	5 099 846
S:a bundet eget kapital, kr	6 866 539	0	-181 693	6 684 846
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	29 602 092	6 235 762	181 693	36 019 547
Årets resultat, kr	6 235 762	-6 235 762	-398 820	-398 820
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	35 837 854	0	-217 127	35 620 727
S:a eget kapital, kr	42 704 393	0	-398 820	42 305 573

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 770 000 kr samt ianspråktagande skett med 951 693 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	35 837 854
Årets resultat, kr	-398 820
Reservation till underhållsfond, kr	-770 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	951 693
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	35 620 727

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	35 620 727
------------------------------------	-------------------

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	18 585 846	17 648 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 567	4 994 166
Summa Rörelseintäkter		18 665 412	22 642 219
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 083 510	-12 533 395
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 253	-218 425
Personalkostnader	Not 6	-263 773	-268 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 444 814	-2 321 334
Summa Rörelsekostnader		-18 010 351	-15 341 575
Rörelseresultat		655 061	7 300 644
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 798	30 282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 097 680	-1 095 165
Summa Finansiella poster		-1 053 882	-1 064 883
Resultat efter finansiella poster		-398 820	6 235 761
Resultat före skatt		-398 820	6 235 761
Årets resultat		-398 820	6 235 761

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	85 215 105	85 962 545
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	1 536 676	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		86 751 781	85 962 545

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

86 752 281

85 963 045

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		68 937	23 284
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 814 296	4 448 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	649 984	688 159
Summa Kortfristiga fordringar		6 533 217	5 159 718

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	4 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 000	1 000
Summa Kassa och bank		1 000	1 000

Summa Omsättningstillgångar

6 534 217

9 160 718

Summa Tillgångar

93 286 498

95 123 763



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 585 000	1 585 000
Fond för yttre underhåll	5 099 846	5 281 539
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 684 846	6 866 539

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	36 019 547	29 602 092
Årets resultat	-398 820	6 235 762
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	35 620 726	35 837 854

Summa Eget kapital**42 305 572****42 704 393**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	34 102 711	34 397 359
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		34 102 711	34 397 359

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 039 648	13 330 360
Leverantörsskulder		999 149	468 938
Skatteskulder		48 699	69 346
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 807 640	1 990 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 983 079	2 163 063
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		16 878 215	18 022 012

Summa Skulder**50 980 926****52 419 371****Summa Eget kapital och skulder****93 286 498****95 123 763**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 655 061 7 300 644

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 444 814 2 321 334

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 444 814 2 321 334

Erhållen ränta

43 798 30 282

Erlagd ränta

-1 083 477 -1 066 516

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 060 197 8 585 745

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -3 569 81 750

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 132 712 -1 434 789

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

1 129 143 -1 353 039

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 189 340 7 232 706

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -3 234 050 -2 539 359

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-3 234 050 -2 539 359

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 585 360 1 296 556

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 585 360 1 296 556

Årets kassaflöde

-2 630 070 5 989 903

Likvida medel vid årets början

8 445 304 2 455 401

Likvida medel vid årets slut

5 815 234 8 445 304

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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.

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 10 321tkr

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	16 367 028	14 879 104
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	885 244	1 196 997
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	635 040	635 040
	Hyror lokaler	80 595	80 595
	Hyror garage och parkeringsplatser	606 035	619 650
	Hyror förbrukningsbaserad	46 127	47 625
	Hyror övrigt	3 246	2 544
	Övriga primära intäkter	41 266	284 004
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 664 582	17 745 559
	Avgiftsbortfall	-52 662	-50 281
	Hyresbortfall	-26 074	-47 225
	<i>Summa</i>	-78 736	-97 506
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 585 846	17 648 053

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 652	0
	Övriga sekundära intäkter	75 915	4 952 818
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	79 567	4 952 818

2023: Elstöd 452 818 kr, Nyköpings Kommun 4 500 000 kr.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 335 653	-1 305 709
	Snö och halk-bekämpning	-176 916	-240 250
	Reparationer	-1 213 430	-1 153 349
	Planerat underhåll	-951 693	-676 339
	Försäkringsskador	-800 253	-44 353
	El	-1 651 197	-2 180 188
	Uppvärmning	-4 083 481	-2 378 948
	Vatten	-1 688 035	-1 369 550
	Sophämtning	-294 684	-302 090
	Fastighetsförsäkring	-819 815	-847 012
	Kabel-TV och bredband	-1 006 858	-1 003 810
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-510 020	-498 089
	Förvaltningsavtalskostnader	-531 476	-513 708
	Tomträttsavgäld	-20 000	-20 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 083 510	-12 533 395

Vattenfall missat fakturera del av värme ca 600 tkr 2023 som belastar 2024.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-298	-414
	Administrationskostnader	-57 647	-95 362
	Extern revision	-31 000	-30 525
	Konsultkostnader	-6 310	-9 938
	Medlemsavgifter	-77 750	-77 750
	Föreningsverksamhet	-44 148	-34 871
	Övriga förvaltningskostnader	-1 100	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-218 253	-249 660

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-225 050	-165 170
	Revisionsarvode	0	-5 600
	Övriga arvoden	0	-25 400
	Sociala avgifter	-36 923	-31 915
	Övriga personalkostnader	-1 800	-9 100
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-263 773	-237 185

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 862 907	109 112 337
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 444 000	1 444 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 031 616	115 764
	Årets aktivering	1 697 374	18 390 208
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 723 784
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	129 035 898	127 338 525
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 375 979	-40 778 429
	Årets avskrivningar	-2 444 814	-2 321 334
	Återförda avskrivningar	0	1 723 785
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-43 820 793	-41 375 978
	Utgående redovisat värde	85 215 105	85 962 547
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	152 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 242 000	2 242 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 327 000	1 327 000
	Summa	209 569 000	209 569 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	52 420 000	52 420 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	52 420 000	52 420 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	15 850 849
	Årets investeringar	3 234 050	2 539 358
	Årets aktivering	-1 697 374	-18 390 207
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 536 676	0
	Pågående arbete, ventilation 2024 - 2025.		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 814 234	4 444 304
	Övriga fordringar	62	3 971
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 814 296	4 448 275
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	649 984	688 159
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	649 984	688 159
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	4 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	4 000 000
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 000	1 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 000	1 000

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,59%	2029-06-01	6 900 000	200 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,54%	2028-01-30	3 845 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,11%	2028-06-01	2 378 828	50 640
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,22%	2027-06-01	5 700 000	120 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,08%	2025-06-01	3 420 000	72 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,08%	2025-06-01	3 303 720	69 552
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,55%	2027-01-30	3 366 090	71 240
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,34%	2026-12-01	3 294 440	78 440
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,07%	2026-09-01	4 207 500	90 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2026-06-01	2 566 800	55 200
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2026-04-30	2 666 925	57 352
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,0%	2025-12-01	3 493 056	75 936
			45 142 359	1 040 360
Långfristig del			34 102 711	
Nästa års amortering av långfristig skuld			822 872	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 216 776	
Kortfristig del			11 039 648	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 040 360	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 161 440	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,46%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,59%	2029-06-01	6 900 000	200 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,54%	2028-01-30	3 845 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,11%	2028-06-01	2 378 828	50 640
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,22%	2027-06-01	5 700 000	120 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,08%	2025-06-01	3 420 000	72 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,08%	2025-06-01	3 303 720	69 552
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,55%	2027-01-30	3 366 090	71 240
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,34%	2026-12-01	3 294 440	78 440
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,07%	2026-09-01	4 207 500	90 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2026-06-01	2 566 800	55 200
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2026-04-30	2 666 925	57 352
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,0%	2025-12-01	3 493 056	75 936
			45 142 359	1 040 360
Nästa års amortering av långfristig skuld			822 872	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 216 776	
Kortfristig del			11 039 648	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	0
Momsskuld	6 374	0
Källskatt	69 820	59 598
Inre fond	1 721 280	1 916 458
Övriga kortfristiga skulder	10 166	14 249
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 807 640	1 990 305

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 103 114	1 464 530
Upplupna räntekostnader	106 539	92 336
Övriga upplupna kostnader	773 426	606 197
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 983 079	2 163 063

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Gruvan i Nyköping, org.nr. 719000-2217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Gruvan i Nyköping för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 Gruvan i Nyköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Ericsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOHAN GRÖNBLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 09:31:25



BJÖRN ÖIJVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 11:34:05



HÅKAN BOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 20:33:02



MAAD FARAJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 14:56:51



MARIA ILMESJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 14:26:03



BARBRO BANE BRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 10:18:26



NIKLAS REHNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 10:25:29



VIOLETA EKENGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 20:28:58



ROLF SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 16:03:01



PER ERICSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 21:04:43



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 06:09:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PER ERICSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 21:06:53



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 06:09:44



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden 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 tillgodoavanden.

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.