



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Haninge i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Haninge i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-8347 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Rambalken 1 | 1989-01-01 | 1988 och 1989 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 15 | lokaler (hyresrätt) | 372 |
| 67 | p-platser | 0 |
| 151 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 13 762 |
| 123 | garageplatser | 0 |
| Totalt 356 objekt | | 14 134 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 34 st 2 rok, 34 st 3 rok, 47 st 4 rok, 30 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Martin Purin | Ordförande | 2015-05-09 | |
| Lill Söderström | Ledamot | 2023-06-09 | |
| Stefan Kvist | Ledamot | 2019-06-26 | |
| Kent Bohman | Ledamot | 2022-06-12 | |
| Kjell Selleby | Ledamot | 2021-06-20 | |
| Elisabet Holmström | Ledamot | 2020-06-02 | |
| Emil Spets | Ledamot | 2022-06-12 | |
| Carola Nijm | Suppleant | 2023-06-09 | 2024-06-14 |
| Ulrika Petersson | Suppleant | 2023-06-09 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Kvist, Kent Bohman och Lill Söderström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Kvist, Martin Purin, Kjell Selleby och Emil Spets.

Revisorer har varit: Gunnel Arkehed Dubuc vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Tor Fridell (sammankallande) och Caroline Rydholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-31.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och tv.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-02.

Under verksamhetsåret 2024 har följande större åtgärder utförts:

- Byte till energisnålare ventilationsaggregat i punkthus och Ladan / Logen.
- Byte till energisnålare utrustning i tvättstugan i nr 94.
- Stora lekplatsen reparerad och målad.
- Lysrörsarmaturer i trapphusen har esatts med LED-armaturer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------------|---|
| 2023 | Installation av laddboxar i alla garage |
| 2021 - 2022 | Renovering av Ladan, logen och övernattningslägenheten, inrättat ett gym i Ladan, byte av fyra tvättmaskiner och två torktumlare, målning, beskärning av träd |
| 2020 | Byte av låssystem, renovering av lekplatser, inrättande av grillplats |
| 2019 | Underhållsspolning av avlopp |
| 2018 | Utvändig målning av garage, byte av ytterbelysning, byte av bokningssystem |
| 2017 | Utvändig fasadmålning fasader etapp 3 |
| 2016 | Etapp 1 utvändig målning fasader, etapp 2 ventilationsaggregat- byte Minimaster etapp 2 |
| 2015 | Utvändig målning fasader etapp 1 |

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

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2025 | Målning av fasader, Underhåll av lekplats utanför nr 94. |
| 2026 | Utredning om en eventuell framtida installation av solceller, gemensamt el-abonnemang med IMD |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 222 och under året har det tillkommit 19 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 224.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 198 | 273 | 237 | 247 | 287 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 195 | 5 230 | 5 478 | 5 514 | 5 549 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 5 336 | 5 371 | 5 625 | 5 662 | 5 698 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 7 | 8 | 8 | 8 |
| Energikostnad, kr/kvm | 148 | 141 | 144 | 135 | 121 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 806 | 732 | 698 | 698 | 698 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 92 | 91 | 93 | 94 | 94 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 856 | 783 | 729 | 724 | 723 |
| Nettoomsättning, tkr | 11 959 | 10 942 | 10 272 | 10 204 | 10 209 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -298 | 983 | 814 | 1 002 | 1 296 |
| Soliditet, % | 22 | 22 | 20 | 20 | 19 |

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 räntekostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3% f om 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 10 001 991 | 0 | 0 | 10 001 991 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 211 714 | 0 | -112 595 | 99 119 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 10 213 705 | 0 | -112 595 | 10 101 110 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 10 030 481 | 982 938 | 112 595 | 11 126 014 |
| Årets resultat, kr | 982 938 | -982 938 | -298 198 | -298 198 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 11 013 419 | 0 | -185 603 | 10 827 816 |
| S:a eget kapital, kr | 21 227 124 | 0 | -298 198 | 20 928 926 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 831 000 kr samt ianspråktagande skett med 943 595 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 11 013 419 |
| Årets resultat, kr | -298 198 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -831 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 943 595 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 10 827 816 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 10 827 816 |

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 | 11 959 051 | 10 894 558 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 134 184 | 170 655 |
| Summa Rörelseintäkter | | 12 093 235 | 11 065 214 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -7 022 896 | -6 496 856 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -219 065 | -243 365 |
| Personalkostnader | Not 6 | -602 960 | -516 209 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 154 694 | -1 966 560 |
| Summa Rörelsekostnader | | -9 999 614 | -9 222 991 |
| Rörelseresultat | | 2 093 620 | 1 842 223 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 213 826 | 221 935 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 605 644 | -1 081 220 |
| Summa Finansiella poster | | -2 391 818 | -859 285 |
| Resultat efter finansiella poster | | -298 198 | 982 938 |
| Resultat före skatt | | -298 198 | 982 938 |
| Årets resultat | | -298 198 | 982 938 |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 8 | 85 859 832 | 85 424 961 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 9 | 1 474 940 | 0 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 0 | 4 075 632 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 87 334 772 | 89 500 594 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

87 335 272 89 501 094

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 8 024 | -300 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 4 238 843 | 3 788 458 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 307 880 | 336 109 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 4 554 747 | 4 124 267 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 14 | 5 000 000 | 4 000 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar | | 5 000 000 | 4 000 000 |

Summa Omsättningstillgångar

9 554 747 8 124 267

Summa Tillgångar

96 890 019 97 625 360

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 10 001 991 | 10 001 991 |
| Fond för yttre underhåll | 99 119 | 211 714 |
| Summa Bundet eget kapital | 10 101 110 | 10 213 705 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 11 126 014 | 10 030 481 |
| Årets resultat | -298 198 | 982 938 |
| Summa Fritt eget kapital | 10 827 816 | 11 013 419 |

Summa Eget kapital

20 928 926 **21 227 124**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Summa Långfristiga skulder | | 18 000 000 | 18 000 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 55 432 500 | 55 932 500 |
| Leverantörsskulder | | 981 815 | 932 321 |
| Skatteskulder | Not 16 | 102 303 | 87 857 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 103 659 | 69 458 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 1 340 815 | 1 376 100 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 57 961 092 | 58 398 236 |

Summa Skulder

75 961 092 **76 398 236**

Summa Eget kapital och skulder

96 890 019 **97 625 360**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 093 620 1 842 223

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 154 694 1 966 560

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 154 694 1 966 560

Erhållen ränta 213 479 226 435

Erlagd ränta -2 639 607 -849 607

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 822 186 3 185 611

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -376 214 -61 843

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 96 819 -11 471

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-279 395 -73 314

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 542 791 3 112 297

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 11 128 -4 075 632

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

11 128 -4 075 632

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -500 000 -3 500 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-500 000 -3 500 000

Årets kassaflöde

1 053 919 -4 463 336

Likvida medel vid årets början **7 702 056 12 165 392**

Likvida medel vid årets slut **8 755 975 7 702 056**

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.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

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: | 00-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10-20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 10 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 | 50 996 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 | 11 088 417 | 10 080 364 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 455 | 0 |
| | Hyror lokaler | 26 550 | 23 625 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 737 306 | 736 305 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 41 914 | 0 |
| | Hyror övrigt | 12 800 | 0 |
| | Övriga primära intäkter | 103 850 | 104 829 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 12 011 292 | 10 945 123 |
| | Hysesbortfall | -52 241 | -50 565 |
| | <i>Summa</i> | -52 241 | -50 565 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 11 959 051 | 10 894 558 |
| | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 22 199 | 37 979 |
| | Övriga sekundära intäkter | 111 985 | 132 676 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 134 184 | 170 655 |
| | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -631 377 | -590 419 |
| | Snö och halk-bekämpning | -203 413 | -101 208 |
| | Reparationer | -647 612 | -480 585 |
| | Planerat underhåll | -943 595 | -909 848 |
| | Försäkringskostnader | -173 544 | 0 |
| | EI | -327 807 | -370 228 |
| | Uppvärmning | -1 394 621 | -1 268 323 |
| | Vatten | -374 645 | -349 664 |
| | Sophämtning | -389 889 | -351 040 |
| | Fastighetsförsäkring | -234 525 | -250 035 |
| | Kabel-TV och bredband | -400 559 | -406 446 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -829 135 | -810 139 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -298 762 | -279 609 |
| | Övriga driftkostnader | -173 412 | -329 313 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -7 022 896 | -6 496 856 |

| 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 | -2 791 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -25 417 | -26 442 |
| | Administrationskostnader | -70 902 | -87 225 |
| | Extern revision | -18 500 | -19 600 |
| | Medlemsavgifter | -60 400 | -60 400 |
| | Föreningsverksamhet | -32 208 | -47 177 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -11 638 | 269 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -219 065 | -243 365 |
| | | | |
| Not 6 | Personalkostnader | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -155 966 | -171 087 |
| | Revisionsarvode | -6 300 | -5 796 |
| | Övriga arvoden | -363 319 | -268 578 |
| | Löner och övriga ersättningar | -1 254 | -160 |
| | Sociala avgifter | -76 121 | -70 589 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -602 960 | -516 209 |
| | | | |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 983 612 | -1 959 360 |
| | Avskrivning på markanläggning | -7 200 | -7 200 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -163 882 | 0 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -2 154 694 | -1 966 560 |

| Not 8 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 119 322 222 | 119 322 222 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 4 780 000 | 4 780 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 144 000 | 144 000 |
| | Omklassificeringar | 2 425 683 | 0 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 126 671 905 | 124 246 222 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -38 821 261 | -36 854 701 |
| | Årets avskrivningar | -1 990 812 | -1 966 560 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -40 812 073 | -38 821 261 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 85 859 832 | 85 424 961 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 136 668 000 | 134 119 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 4 304 000 | 4 304 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 84 140 000 | 68 455 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 679 000 | 2 679 000 |
| | <i>Summa</i> | 227 791 000 | 209 557 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 94 902 500 | 94 902 500 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 94 902 500 | 94 902 500 |
| Not 9 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Årets investeringar | 1 638 822 | 0 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 1 638 822 | 0 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -163 882 | 0 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -163 882 | 0 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 1 474 940 | 0 |

Avskrivning görs enligt linjär metod om 10 år.

| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--|------------|------------|
|--------|--|------------|------------|

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

| | | |
|---|------------|------------------|
| Ingående värde pågående nyanläggning | 4 075 633 | 0 |
| Årets förändring | -11 128 | 4 075 632 |
| Omklassificering | -4 064 505 | 0 |
| Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 0 | 4 075 632 |

Omklassificeringen avser laddstolpar till en kostnad på 1 638 822 kr samt ventilation till en kostnad på 2 425 683 kr.

| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--|------------|------------|
|--------|--|------------|------------|

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|---|------------|------------|
| Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav | 500 | 500 |

| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

Övriga fordringar

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB | 3 755 975 | 3 702 056 |
| Övriga fordringar | 482 868 | 86 402 |
| Summa Övriga fordringar | 4 238 843 | 3 788 458 |

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 13 347 | 13 000 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 294 533 | 323 109 |
| Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 307 880 | 336 109 |

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

Övriga kortfristiga placeringar

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Placeringar HSB | 5 000 000 | 4 000 000 |
| Summa Övriga kortfristiga placeringar | 5 000 000 | 4 000 000 |

| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 | | | |
|--------|---|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| | <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
| | Stadshypotek | 2,87% | 2026-06-01 | 18 000 000 | 0 |
| | Nordea | 2,98% | 2025-03-20 | 30 075 000 | 500 000 |
| | Nordea | 3,39% | 2025-10-20 | 25 357 500 | 0 |
| | | | | 73 432 500 | 500 000 |
| | Långfristig del | | | 18 000 000 | |
| | Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 0 | |
| | Lån som ska konverteras inom ett år | | | 55 432 500 | |
| | Kortfristig del | | | 55 432 500 | |
| | Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | | | 500 000 | |
| | Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 2 000 000 | |
| | Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | | | 0 | |
| | Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | 3,09% | |
| | Finns swap-avtal | | | Nej | |
| Not 16 | Skatteskulder | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
| | <i>Skatteskulder</i> | | | | |
| | Skatteskulder | | 102 303 | 87 857 | |
| | <i>Summa Skatteskulder</i> | | 102 303 | 87 857 | |
| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
| | <i>Övriga skulder</i> | | | | |
| | Momsskuld | | 5 253 | 3 319 | |
| | Källskatt | | 46 042 | 17 993 | |
| | Inre fond | | 48 146 | 48 146 | |
| | Övriga kortfristiga skulder | | 4 218 | 0 | |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | | 103 659 | 69 458 | |
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | 1 070 840 | 1 072 162 | |
| | Upplupna räntekostnader | | 252 475 | 286 438 | |
| | Övriga upplupna kostnader | | 17 500 | 17 500 | |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | 1 340 815 | 1 376 100 | |

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 Haninge i Linköping, org.nr. 716402-8347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haninge i Linköping 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 revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Haninge i Linköping 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Arkehed
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Haninge i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN PURIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:53:26



KJELL SELLEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:12:11



LILL SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:52:58



JEANETTE ELISAB HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:30:26



STEFAN KVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:25:24



EMIL SPETS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:10:42



KENT BOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 10:06:33



GUNNEL ARKEHED DUBUC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:47:33



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:29:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Haninge i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNEL ARKEHED DUBUC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 18:05:53



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:29:17



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.