



HSB BRF STUREBY

ÅRSREDOVISNING 2024

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stureby i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-2179 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Cellofanet 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Fiberskivan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-07-01	1952
Kartongen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-07-01	1952
Kvisthålet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Linnepapperet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Paketet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-07-01	1952
Stickan 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Träflisan 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2032-01-01	1952

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Antal	Benämning	Total yta m²
56	lokaler (hyresrätt)	1 843
401	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 938
126	p-platser och garage	0
Totalt 583 objekt		23 781

Föreningens lägenheter fördelas på: 98 st 1 rok, 187 st 2 rok, 98 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulrika Salander	Ordförande	2023-06-15	
Kurt Larsson	Ledamot	2021-05-30	2024-11-19
Allan Larson	Ledamot	2021-05-30	2024-06-19
Ann Ulfves	Ledamot	2022-06-14	
Martin Aderstedt	Ledamot	2024-11-19	
Ulrika Kyllergård	Ledamot	2024-11-19	
Catharina Skoog	Ledamot	2023-09-08	2024-06-19
Johan Post	Ledamot	2024-11-19	
Sara Gunnebjörk	Ledamot	2023-06-15	2024-11-19
Linda Ankarstrand	Ledamot	2023-06-15	2024-11-19
Lena Hübsch Gidlund	Ledamot	2022-06-14	2024-06-19
Joel Appelbrink	Ledamot	2024-06-19	
Fredrik Björksten	Ledamot	2024-06-19	
Maja Sjöberg	Ledamot	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulrika Salander, Fredrik Björksten, Maja Sjöberg, Johan Post, Ulrika Kyllergård.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Ulfves, Ulrika Salander, Catharina Skoog, Fredrik Björksten och Maja Sjöberg.

Revisorer har varit: Malin Crona med Janet Jeppsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lisa Wakerström och Andreas Absér valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2024-11-07. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningens investeringsbehov enligt planen uppgår till 367 kr/kvm

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

Årsavgifter

1 januari 2024 höjdes med 8%.

1 januari 2025 höjdes med 5%, samt från och med 1 januari 2025 debiteras kostnaden för kabeltv och bredband medlemmarna i föreningen (77kr/månad 2025).

Aktiviteter och genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Underhållsplan. Föreningen har tagit fram en ny, omarbetad femtioårig underhållsplan (mars 2024).

Verksamhetsanalys. Föreningen har tagit fram en verksamhetsanalys för att med underhållsplanen som grund få en förbättrad långsiktig ekonomisk plan för föreningen (maj 2024).

Stamspolning (mars 2024).

Relining av avloppsledningar i bottenplattor i källare genomförs och gått enligt plan. Etapp 1 är avklarad och utvärderad. Etapp 2 kommer påbörjas efter sommaren 2025. Totalt kommer projektet att pågå under ca 3 års tid. Lån har tagits för dessa investeringar. Arbetet påverkar inte boendemiljön för medlemmarna utan sker i källarna.

Föreningen arbetar för att sänka driftskostnaderna och för att få en jämnare och effektivare fördelning av värmen mellan fastigheterna. Föreningen har under året gjort förbättringar i värmesystemet som kommer att fortsätta under 2025:

Värmeledningar. Kontroll och analys av befintliga värmeledningar gjorts för att kontrollera status (okt 2024).

Under 2024 har följande åtgärder gjorts i samtliga undercentraler:

- Alla ställdon som sitter på sätesventilerna som reglerar värme och tappvatten är bytta.
- Alla VS pumpar är bytta och injusterade.
- Installerat magnetfilter i samtliga undercentraler.
- Stora VS cirkulationspumpen i stora UC har bytts ut.
- Tryckhållningen/expansionskärlet till VS systemet på Skönviksvägen 273 är utbytt till en sluten station.

Matavfall. Under året har en lösning för sortering av matavfall arbetats fram tillsammans med en projektledare från HSB för sortering av matavfall. Arbetet fortsätter under 2025 för att hitta en hållbar lösning som godtas av samtliga berörda parter.

Uthyrning och ombyggnad av gamla panncentralen. Arbeta med att bygga om och hyra ut den tomma lokalen i den gamla panncentralen pågår och fortsätter under 2025.

Systematiskt brandskyddsarbete. Rondering sker en gång i kvartalet enligt föreningens checklista av Egalif AB. Ronderingarna protokollförs och åtgärdas enligt plan.

Tvätt och målning av entrétak har ägt rum (enligt prioordning) och kommer fortsätta under 2025.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Relining av samlingsledningar i bottenplattor, arbetet kommer pågå 2024-2026
2025	Utredning och åtgärder och genomförande gällande avfallshantering
2025	Arbete med energibesparande åtgärder, byte av radiatortermostater, injustering Tryckhållningen för VS i alla undercentraler kommer bytas (feb, mars) Byta ut tvillingpumpen i stora UC samt styrskåp så att optimalt flöde och temp kan uppnås i närvärmenätet.
2026	Målning fönster och fönsterbleck (upphandling 2025)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 56 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 544 och under året har det tillkommit 64 och avgått 67 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 541.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	100	129	62	101	196
Skuldsättning, kr/kvm	2 697	2 357	2 343	2 397	2 582
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 894	2 529	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	283	261	237	235	197
Årsavgifter, kr/kvm	975	882	778	763	749
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	949	824	828	800
Nettoomsättning, tkr	24 417	22 086	19 585	19 683	19 021
Resultat efter finansiella poster, tkr	-748	-1 126	-1 587	-401	-369
Soliditet, %	17	20	21	23	22

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 404 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 100 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% from 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån 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	782 014	0	0	782 014
Upplåtelseavgifter, kr	10 970 567	0	0	10 970 567
Underhållsfond, kr	5 473 362	0	-1 150 435	4 322 927
S:a bundet eget kapital, kr	17 225 943	0	-1 150 435	16 075 508
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 031 869	-1 125 966	1 150 435	-1 007 400
Årets resultat, kr	-1 125 966	1 125 966	-748 258	-748 258
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 157 835	0	402 177	-1 755 658
S:a eget kapital, kr	15 068 108	0	-748 258	14 319 850

* Under året har ianspråktagande av underhållsfond skett med 1 150 435 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 157 835
Årets resultat, kr	-748 258
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 150 435
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 755 658

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 755 658
------------------------------------	-------------------

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	24 417 395	22 088 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 269	268 154
Summa Rörelseintäkter		24 523 664	22 356 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 041 626	-18 718 952
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 757 004	-1 186 674
Personalkostnader	Not 6	-500 970	-574 400
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 955 395	-1 907 825
Summa Rörelsekostnader		-23 254 994	-22 387 850
Rörelseresultat		1 268 670	-31 285
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 540	24 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 044 468	-1 119 037
Summa Finansiella poster		-2 016 928	-1 094 680
Resultat efter finansiella poster		-748 258	-1 125 966
Resultat före skatt		-748 258	-1 125 966
Årets resultat		-748 258	-1 125 966

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	65 650 392	67 605 787
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	7 740 156	142 294
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		73 390 548	67 748 080
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		73 391 048	67 748 580
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		129 441	127 132
Aktuell skattefordran		573 395	589 836
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 982 579	6 273 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 490 688	1 297 368
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 176 104	8 287 506
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 706	6 440
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 706	6 440
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	217 012	116 902
<i>Summa Kassa och bank</i>		217 012	116 902
Summa Omsättningstillgångar		10 399 822	8 410 848
Summa Tillgångar		83 790 870	76 159 429

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 752 581	11 752 581
Fond för yttre underhåll	4 322 927	5 473 362
Summa Bundet eget kapital	16 075 508	17 225 943

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 007 400	-1 031 869
Årets resultat	-748 258	-1 125 966
Summa Ansamlad förlust	-1 755 658	-2 157 835

Summa Eget kapital

14 319 850 15 068 108

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 436 453	16 556 125
Summa Långfristiga skulder		32 436 453	16 556 125

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 054 218	38 934 546
Leverantörsskulder		1 840 338	1 640 250
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	423 797	402 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 716 214	3 557 806
Summa Kortfristiga skulder		37 034 567	44 535 196

Summa Skulder

69 471 020 61 091 321

Summa Eget kapital och skulder

83 790 870 76 159 429

- 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	1 268 670	-31 285
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 955 395	1 907 825
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 955 395	1 907 825
Erhållen ränta	27 540	24 357
Erlagd ränta	-2 095 768	-1 016 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 155 837	884 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	817 777	-1 060 916
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	430 999	-261 158
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 248 776	-1 322 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 404 613	-438 029
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 597 862	869 684
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 597 862	869 684
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	8 000 000	-225 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 000 000	-225 000
Årets kassaflöde	2 806 750	206 655
Likvida medel vid årets början	5 386 603	5 179 948
Likvida medel vid årets slut	8 193 354	5 386 603

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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).

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: 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	21 393 616	19 358 797
	Hyror lokaler	1 519 531	1 439 393
	Hyror garage och parkeringsplatser	718 249	711 842
	Hyror övrigt	209 782	187 036
	Övriga primära intäkter	620 509	528 843
	Summa Bruttoomsättning	24 461 687	22 225 911
	Avgiftsbortfall	0	-12 525
	Hysesbortfall	-44 292	-124 975
	Summa	-44 292	-137 500
	Summa Nettoomsättning	24 417 395	22 088 411

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	114 889
	Övriga sekundära intäkter	106 269	153 265
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	106 269	268 154
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 679 406	-1 590 231
	Snö och halk-bekämpning	-512 098	-460 156
	Reparationer	-2 670 924	-1 748 738
	Planerat underhåll	-1 150 435	-2 264 907
	Försäkringsskador	-73 247	-772 643
	El	-673 120	-1 214 291
	Uppvärmning	-4 768 313	-3 873 654
	Vatten	-1 226 873	-1 062 147
	Sophämtning	-1 189 407	-1 000 489
	Fastighetsförsäkring	-385 338	-381 140
	Kabel-TV och bredband	-356 972	-356 604
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-793 630	-777 189
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 155 953	-1 030 898
	Tomträttsavgäld	-2 389 700	-2 182 825
	Övriga driftkostnader	-16 211	-3 039
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 041 626	-18 718 952
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	-275	-3 335
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-263 313	-131 233
	Administrationskostnader	-185 255	-137 176
	Extern revision	-35 625	-34 000
	Konsultkostnader	-154 638	-238 663
	Medlemsavgifter	-52 890	-51 890
	Föreningsverksamhet	-16 072	-41 109
	Övriga förvaltningskostnader	-1 048 936	-549 268
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 757 004	-1 186 674

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-21 000	-21 000
	Övriga arvoden	-365 280	-429 848
	Sociala avgifter	-111 281	-123 552
	Övriga personalkostnader	-3 409	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-500 970	-574 400
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 751	1 720
	Ränteintäkter placeringar	0	7 389
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	23 789	15 248
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	27 540	24 357
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 043 842	-1 118 359
	Övriga räntekostnader	-626	-678
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 044 468	-1 119 037

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 869 416	124 155 875
	Årets investeringar	0	713 541
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	124 869 416	124 869 416
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 263 629	-55 355 804
	Årets avskrivningar	-1 955 395	-1 907 825
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-59 219 024	-57 263 629
	Utgående redovisat värde	65 650 392	67 605 787
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	249 000 000	249 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	202 000 000	202 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
	Summa	465 000 000	465 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	68 671 470	68 671 470
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	68 671 470	68 671 470
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	142 294	1 725 518
	Årets investeringar	7 597 862	0
	En del av de ingående värdet har oklassificerats till byggnad 713541 kr (laddboxar) och del av de ingående värdet har kostnads förts	0	-1 583 224
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7 740 156	142 294
Not 11	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 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 969 635	5 263 261
	Övriga fordringar	12 944	1 009 909
	Summa Övriga fordringar	7 982 579	6 273 170

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 490 688	1 297 368
---	-----------	-----------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 490 688	1 297 368
---	------------------	------------------

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

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	6 706	6 440
---------------------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 706	6 440
--	--------------	--------------

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

Kassa och bank

Nordea	217 012	116 902
--------	---------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	217 012	116 902
-----------------------------	----------------	----------------

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,03%	2025-11-20	14 498 093	0
Stadshypotek AB	4,6%	2025-10-30	6 946 525	0
Stadshypotek AB	4,6%	2025-10-30	9 609 600	0
Stadshypotek AB	3,67%	2027-03-30	9 636 453	0
Stadshypotek AB	3,86%	2026-04-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	2,46%	2026-12-01	14 800 000	0
			63 490 671	0

Långfristig del	32 436 453
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	31 054 218
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	31 054 218
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
---	---

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
--	---

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,51%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,03%	2025-11-20	14 498 093	0
Stadshypotek AB	4,6%	2025-10-30	6 946 525	0
Stadshypotek AB	4,6%	2025-10-30	9 609 600	0
Stadshypotek AB	3,67%	2027-03-30	9 636 453	0
Stadshypotek AB	3,86%	2026-04-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	2,46%	2026-12-01	14 800 000	0
			63 490 671	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	31 054 218
Kortfristig del	31 054 218

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	240 160	244 879
Källskatt	53 357	62 803
Övriga kortfristiga skulder	130 280	94 912
<i>Summa Övriga skulder</i>	423 797	402 594

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 071 431	1 899 534
Upplupna räntekostnader	129 990	181 290
Övriga upplupna kostnader	1 514 793	1 476 982
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 716 214	3 557 806

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm, org.nr. 702002-2179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stureby 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. 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 Bostadsrättsförening Stureby 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 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Crona
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ULRIKA SALANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 22:05:48



ANN ULFVES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:58:35



MAJA SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:16:32



FREDRIK BJÖRKSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 09:03:59



JOEL APPELBRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:26:13



MARTIN ADERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 09:03:19



JOHAN POST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:24:39



ULRIKA KYLLERGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 12:30:13



MALIN CRONA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 06:33:32



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 07:49:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MALIN CRONA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 06:32:10



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 07:45:03



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.