



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Bladet nr 643 i Solna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna med säte i STOCKHOLM org.nr. 716418-6780 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bladet 2	1985-01-01	1986 och 1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 2024 och i Trygg Hansa fr o m 2025. 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
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 742
2	lokaler (hyresrätt)	355
3	förråd	13
43	garageplatser	0
40	p-platser	0
Totalt 252 objekt		13 110

Föreningens lägenheter fördelas på: 59 st 2 rok, 68 st 3 rok, 36 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Solna Bladet GA:1	G:A		1 / 3	Gata med tillhörande gångbanor, Kommunikationsytor, Ytterbelysning, Ledningar för spill-och dagvatten med tillhörande brunnar.

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Magnusson	Ordförande	2016-04-26	2024-06-22
Gösta Torssell	Ordförande	2024-06-22	
Gösta Torssell	Ledamot	2023-07-12	
Leif Bergquist	Ledamot	2024-06-22	
Hans Ingelshed	Ledamot	2018-05-17	2024-06-22
Charlotte Aminoff	Ledamot	2018-05-17	2024-06-22
Nils Albert Håkansson	Ledamot	2024-06-22	
Randi Pedersen	Ledamot	2022-05-19	2024-06-22
Conny Callin	Ledamot	2024-05-08	
Elaine Schilling	Ledamot	2022-05-19	
Lars Jakobsson	Ledamot	2023-07-12	
Håkan Falk	Suppleant	2024-06-22	
Jenny Olare	Suppleant	2024-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elaine Schilling, Gösta Torssell, ledamöter och Jenny Olare, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Bergquist, Gösta Torssell, Nils Albert Håkansson och Lars Jakobsson.

Revisorer har varit: Jörgen Pusch med Charlotta Edholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Bjarne Isacson (sammankallande) och Henrik Fridén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjs med 5% per 2025-01-01, 2024 var den oförändrad. Parkeringsavgiften har höjts med 350kr/månad i garaget per 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan, på olika tidshorisonter, som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov 30 år framåt i tiden. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Den upprättades senast i november 2024 i samband med lagd budget. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning som avsåg år 2024 utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-02-07.

Årsstämman 2024 fastställde den av styrelsen uppdaterade Finanspolicy Brf Bladet, ett viktigt styrdokument för att säkerställa att föreningens ekonomi och förvaltning är i balans på såväl kort och som lång sikt.

Vi tagit in en ny städentreprenör för att höja nivån på städningen.

Vår föreningslokal används flitigt till gemensamma aktiviteter för medlemmarna och även av medlemmar för privata tillställningar.

Trädgården och odlingslotterna är en källa till glädje där det finns tillfälle till att umgås, fika eller grilla och odla lite grönsaker och bär för husbehov.

Gästrummen är en möjlighet att få besök av vänner, som många utnyttjar.

Allt detta viktiga delar i att stärka trygghet, trivsel och gemenskap bland medlemmarna.

De senaste fem åren har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2024	Ombyggnad kontorslokal Bv14 övre planet (dec-23-feb-24)
2024	Utbyte av elladdboxar samt utökning till 21st laddplatser (april-maj-24)
2024	Renovering av fläktar Bv14 nedre plan (april-juni -24)
2024	Läckage på vattenledning mellan BV10 och odlingslotterna. Vattenledningen avstängd fr.o.m. 2024-09-07. Efter försök att laga läckan tog styrelsen beslut att ledningen får ligga kvar i marken och att en ny vattenslang förläggs säsongsvis ovan mark från Bv 12 till odlingen. (sept-24)
2024	Regnvattenavledning från båda stuprören vid uteplatsen på Bv16 utfört. (okt -24)
2024	Markplattorna justerades på gångvägen mot ICA mellan IF och BV16 i samarbete med Solnaberg. Syftet var dels att regnvattnet som kommer längs gångvägen vid E18 skall ledas ut på gräsyta och dels så att gångvägen får ungefär samma höjd som en intilliggandedräneringsbrunn. (nov-24)
2024	Rengöring av entrétak och hänggränsor, Barks väg 6, 8, 10, 12, 16 samt hela taket över Barks väg 14. (nov-24)
2024	Relining av avloppsstam från tak till våning 8, Barks väg 8. (dec-24)
2024	Radonmätning i BV6, 8, 10, 12, 14 och 16 påbörjades. (dec 24 ->)
2023	Ett treårigt avtal har skrivits med ny lokalhyresgäst.
2023	Renoveringen av fönster, som påbörjades under 2022, färdigställdes under året.
2023	Byte av fasadrörelsefogar på samtliga sex byggnader.
2023	Alla låscylindrar har bytts ut i dörrar till gemensamma utrymmen.
2023	Stamspolning har utförts i rör med dimension 75 mm.
2023	Nödutrymnings-armaturer har bytts i alla trapphus.
2022	Fönsterrenovering: ommålning utsida träkarmar, byte av yttre tätningslist mot karm, justering och smörjning påbörjades på Barks väg 14 och 16.
2021	Byggnation av 19 laddplatser för elbilar.
2021	IMD: ombyggnad till gemensam elmätning.
2021	Trädgårdsupprustning: norra sidan och del av södra sidan
2021	OVK-besiktning.
2021	Rensning dagvattenbrunnar.
2020	Installation av ny värmecentral.
2020	Renovering soprumsgolv.
2019	Installation av solceller (800 kvm) på samtliga sex byggnader

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

Årtal	Åtgärd
2025	Stamspolning 110 dimension 110 mm
2025	Utbyte friskluftsuttag i lägenheter
2025	Upprustning av samlingssal
2025	Utbyte hisslinor och genomgång av hissar
2025	Upprustning av lekplats
2025	Radonmätning slutförs
2026	Utbyte spiskåpor
2026	Spolning av stammar, dimension 75 mm
2026	Genomgång tvättstugor
2027	OVK-besiktning lägenheter
2027	Termostatbyte radiatorer och ny injustering
2028	Hissgenomgång
2028	Byte batteri nödutgångar
2029	Spolning stammar, dimension 75 mm

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 231 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 232.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	184	295	265	248	282
Skuldsättning, kr/kvm	4 944	5 097	5 175	5 267	5 484
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 082	5 239	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	175	142	97	118	103
Årsavgifter, kr/kvm	733	696	581	581	581
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	74	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	872	880	738	720	773
Nettoomsättning, tkr	11 258	11 138	10 138	9 493	9 260
Resultat efter finansiella poster, tkr	-142	-465	1 442	1 316	14
Soliditet, %	30	30	29	28	27

Definition av nyckeltal se Not 1

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Under 2024 stabiliserades räntenivåerna och vi kunde även se sänkningar av räntan. För föreningen har räntekostnader blivit den enskilt största utgiftsposten de senaste åren. Vi bedömer att toppen är nådd och när vi lade om det sista lånet med låg ränta i slutet av december 2024 är förhoppningen att räntekostnaderna inte kommer att öka under 2025.

De löpande driftskostnader som ökat mest under året är trädgårdsskötsel 100 TSEK (större beskärningar av träd största orsak), vatten 240 TSEK (kommunala vattner mer än fördubblats senare år samt en vattenläcka hos oss), el 150 TSEK (fortsatt högre priser och skatt).

Försäkringar har även de blivit dyrare + 50 TSEK, men där har vi bytt bolag för 2025 så vi räknar med en lägre kostnad för 2025. Totalt sett ökar kostnaderna för fastigheter för försäkringsbolagen bl.a. kopplade till vattenskador och andra miljörelaterade skador.

Trots dessa ökade kostnader har kostnader för driften av fastigheten varit c:a 900 TSEK lägre än föregående år.

Detta beror främst på att de planerade underhållsarbetena (det som tillhör den löpande underhållsplanen) har kostat 1.408 TSEK mot föregående års 3.175 TSEK.

Styrelsen jobbar med att hitta sätt på att minska driftskostnader eller öka intäkter som ej är kopplade till månadsavgifter.

Under 2024 har räntekostnaderna för föreningen ökat från 1.597 TSEK till 2.154 TSEK. Vi har förbättrat vår sätt att placera vår likviditet vilket inneburit högre ränteintäkter jämfört med föregående år.

Resultatet för året blev – 142 TSEK jämfört med –465 TSEK föregående föregående år.

Kassaflödet är också en viktig parameter för föreningen att hålla koll på. Våra likvida medel minskade med 450.000 under året men det inkluderar en amortering på 2.000.000 som gjorts. Det betyder att det löpande resultatet för att driva föreningen var positivt.

Under 2025 bedömer vi att driftskostnaderna kommer att öka pga inflationen. Styrelsen bedömer dock att våra räntekostnader nådde sin topp under 2024. Vi har 4 av våra lån som ska omförhandlas och räntebesluten hittills under 2025 tyder på att de kommer att göras till lägre räntor än de vi har idag.

Då vi har haft 2 år av negativa resultat bedömde vi att en 5% höjning av månadsavgiften var nödvändig med tanke på vi behöver täcka löpande utgifter men även säkerställa fortsatta amortering av skulden.

Våra amorteringar planeras under 2025 till 2.000.000 eller 3% av våra skulder.

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	12 499 245	0	0	12 499 245
Upplåtelseavgifter, kr	2 159 745	0	0	2 159 745
Underhållsfond, kr	2 641 157	0	91 857	2 733 014
S:a bundet eget kapital, kr	17 300 147	0	91 857	17 392 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 261 827	-465 197	-91 857	11 704 773
Årets resultat, kr	-465 197	465 197	-142 433	-142 433
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 796 630	0	-234 290	11 562 340
S:a eget kapital, kr	29 096 777	0	-142 433	28 954 344

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 408 143 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	11 796 630
Årets resultat, kr	-142 433
Reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 408 143
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 562 340

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 562 340
------------------------------------	-------------------

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	11 257 795	11 137 797
Övriga rörelseintäkter	Not 3	169 258	381 558
Summa Rörelseintäkter		11 427 052	11 519 354

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-6 809 508	-7 883 322
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 171 839	-1 088 499
Personalkostnader	Not 6	-382 837	-318 534
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 141 064	-1 147 414
Summa Rörelsekostnader		-9 505 249	-10 437 769

Rörelseresultat

1 921 804
1 081 585

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	89 580	51 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 153 817	-1 597 973
Summa Finansiella poster		-2 064 237	-1 546 782

Resultat efter finansiella poster

-142 433
-465 197

Resultat före skatt

-142 433
-465 197

Årets resultat

-142 433
-465 197

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	90 901 387	92 133 459
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		90 901 387	92 133 459
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		90 901 887	92 133 959

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 695	79 405
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 413 255	2 566 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	658 153	717 772
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 085 104	3 363 879
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 100 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 100 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	70 381	2 145 308
<i>Summa Kassa och bank</i>		70 381	2 145 308
Summa Omsättningstillgångar		5 255 485	5 509 187
Summa Tillgångar		96 157 372	97 643 147

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	14 658 990	14 658 990
Fond för yttre underhåll	2 733 014	2 641 157
Summa Bundet eget kapital	17 392 004	17 300 147
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	11 704 773	12 261 827
Årets resultat	-142 433	-465 197
Summa Fritt eget kapital	11 562 340	11 796 630
Summa Eget kapital	28 954 344	29 096 777

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 600 00040 600 000
Summa Långfristiga skulder		13 600 00040 600 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		51 150 00026 150 000
Leverantörsskulder		820 327325 514
Skatteskulder	Not 16	45 39840 583
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	163 424159 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 423 8791 270 853
Summa Kortfristiga skulder		53 603 02827 946 369
Summa Skulder		67 203 02868 546 369
Summa Eget kapital och skulder		96 157 37297 643 147

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 921 804 1 081 585

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 141 064 1 147 414

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 141 064 1 147 414

Erhållen ränta 74 356 46 483

Erlagd ränta -2 118 000 -1 614 401

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 019 224 661 081

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -181 012 -239 796

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 620 841 -237 250

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

439 829 -477 046

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 459 053 184 035

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 91 008 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

91 008 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 000 000 -1 100 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 000 000 -1 100 000

Årets kassaflöde

-449 939 -915 965

Likvida medel vid årets början

4 679 878 5 595 843

Likvida medel vid årets slut

4 229 939 4 679 878

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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 49 869 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.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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 BFAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att tv/bredband och individuell mätning av el och ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 509 164	8 509 164
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	527 011	306 066
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	305 039	305 040
	Hyror lokaler	570 696	710 820
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 181 525	1 133 200
	Hyror förbrukningsbaserad	20 710	50 849
	Hyror övrigt	14 946	68 240
	Övriga primära intäkter	138 479	120 993
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 267 570	11 204 372
	Hysesbortfall	-9 775	-66 575
	<i>Summa</i>	-9 775	-66 575
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 257 795	11 137 797

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	23 309
	Övriga sekundära intäkter	169 258	358 249
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	169 258	381 558

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-661 441	-553 769
	Snö och halk-bekämpning	-226 696	-213 330
	Reparationer	-665 880	-620 519
	Planerat underhåll	-1 408 143	-3 175 200
	Försäkringsskador	-14 289	-20 638
	El	-1 087 840	-930 072
	Uppvärmning	-692 641	-669 773
	Vatten	-507 524	-260 900
	Sophämtning	-365 895	-341 443
	Fastighetsförsäkring	-313 128	-260 940
	Kabel-TV och bredband	-305 416	-305 496
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-315 956	-308 490
	Förvaltningsavtalskostnader	-237 179	-222 752
	Övriga driftkostnader	-7 479	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 809 508	-7 883 322
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	-893 540	-840 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-50 578	-30 173
	Administrationskostnader	-25 632	-55 699
	Extern revision	-20 500	-17 125
	Konsultkostnader	-2 875	0
	Medlemsavgifter	-26 930	-25 930
	Föreningsverksamhet	-138 847	-97 900
	Övriga förvaltningskostnader	-12 938	-21 672
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 171 839	-1 088 499
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-225 000	-206 300
	Revisionsarvode	-14 000	-12 000
	Övriga arvoden - I 2024 års arvode ingår 26 000 kr från 2023	-100 500	-58 000
	Sociala avgifter	-43 337	-42 234
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-382 837	-318 534

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	1 571	1 741
	Ränteintäkter placeringar	59 525	3 194
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	28 484	46 256
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	89 580	51 191
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	-2 153 817	-1 595 393
	Övriga räntekostnader	0	-2 581
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 153 817	-1 597 973
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 200 978	101 200 978
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 502 000	7 502 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 603 322	1 603 322
	Årets försäljningar/utrangeringar	-126 988	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	110 179 312	110 306 300
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 172 841	-17 025 427
	Årets avskrivningar	-1 141 064	-1 147 414
	Återförda avskrivningar	35 980	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 277 925	-18 172 841
	<i>Utgående redovisat värde</i>	90 901 387	92 133 459
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	171 000 000	171 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 167 000	4 167 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	143 000 000	143 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 632 000	1 632 000
	<i>Summa</i>	319 799 000	319 799 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 214 000	94 214 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	94 214 000	94 214 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 059 558	2 534 570
	Övriga fordringar	353 697	32 132
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 413 255	2 566 702
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	19 933	4 709
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	638 220	713 063
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	658 153	717 772
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	SBAB	2 100 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 100 000	0
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	23 199	22 778
	SBAB	38 217	1 584 273
	Swedbank	0	538 257
	Handelsbanken	8 965	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	70 381	2 145 308

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 AB	2,88%	2025-06-02	11 300 000	0
Stadshypotek AB	4,52%	2025-06-30	13 900 000	400 000
Stadshypotek AB	4,13%	2025-06-01	12 500 000	0
Stadshypotek AB	3,59%	2026-06-30	14 200 000	600 000
Stadshypotek AB	2,45%	2025-12-01	12 850 000	0
			64 750 000	1 000 000

Långfristig del	13 600 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	50 550 000
Kortfristig del	51 150 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,54%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	45 398	40 583
<i>Summa Skatteskulder</i>	45 398	40 583

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	6 905
Källskatt	36 300	45 900
Inre fond	83 687	83 687
Övriga kortfristiga skulder	43 437	22 928
<i>Summa Övriga skulder</i>	163 424	159 420

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	942 941	911 138
Upplupna räntekostnader	50 729	14 912
Övriga upplupna kostnader	430 209	344 803
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 423 879	1 270 853

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 Bladet nr 643 i Solna, org.nr. 716418-6780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bladet nr 643 i Solna för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bladet nr 643 i Solna för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Pusch
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖSTA TORSSSELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:39:03



NILS ALBERT HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:14:00



LEIF BERGQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:13:39



ELAINE SCHILLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:09:01



CONNY CALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:37:49



LARS JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:37:35



JÖRGEN PUSCH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:03:20



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:56:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN PUSCH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:59:54



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:55:39



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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