

brf Venus

Årsredovisning

2024



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby med säte i TÄBY org.nr. 716000-1009 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
TÄBY VENUS 1-7 (Byggnad /mark)	1962-04-10	1961
TÄBY STORA BJÖRNEN 1 (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY STORA BJÖRNEN 2 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY STORA BJÖRNEN 3 (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY LILLA BJÖRNEN 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY ORION 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY NEBULOSAN 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY SATURNUS 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY KARLAVAGNEN (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY CASSIOPEIA 1 (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY VATTUMANNEN 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY SIRIUS 1 (Mark/p-platser)	1964-03-16	

Totalt 12 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i FOLKSAM / HSB GRUPPFÖRSÄKRING 2024. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
704	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	57 851
514	p-platser	0
225	garageplatser	3 007
21	lokaler (hyresrätt)	1 628
204	förråd	1 164
Totalt 1 668 objekt		63 650

Föreningens lägenheter fördelas på: 235 st 2 rok, 271 st 3 rok, 187 st 4 rok, 11 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Tångring	Ordförande
Eva Kling	Ledamot
Lars Erik Lundqvist	Ledamot
Hans Jansson	Ledamot
Göte Nilsson	Ledamot
Eva Stålnacke	Ledamot
Micael Hjertberg	Ledamot
Peter Mayer	Ledamot
Anders Wahlberg	Ledamot
Yuriy Matuzko	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Wahlberg, Lars-Erik Lundqvist, Eva Kling, Eva Stålnacke & Yuriy Matuzko.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göte Nilsson, Magnus Tångring, Micael Hjertberg, Anders Wahlberg och Erik Jacobsson.

Revisorer har varit: Andreas Minne , samt Erik Hallander revisor hos WeAudit Sweden AB, med Lovisa Karlsson, som suppelant.

Valberedning har varit: Tommy Eriksson (sammanställande), Jim Milerud samt Magnus Hagvall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 70 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-15.

Under året har föreningen erhållit följande bidrag:

Bidrag laddboxar från Naturvårdsverket: 314 544 kr

Större underhåll och investeringar sedan 2009:

Årtal	Ändamål
2009	Stamreovering genom relining
2013-2015	Komplett byte av fönster samt tilläggsisolering av bröstpartier på Komet- och Meteorvägen
2014	Installation av elektroniskt passersystem (RCO)
2014	Moderniserat informationstavlor i entréerna på Meteorvägen
2016	Byte av entréportar mot innergården på Meteorvägen
2014-2017	Renovering garage av golv, väggar och tak
2015-2021	Renovering av skyddsrummen med bl.a. nödventiler och sandfilter
2017-2019	Breddning av p-platser och nya motorvärmare på Meteor- och Kometvägen
2017-2018	Ombyggnation av ventilation i Galaxen, Grindtorpssalen och allmänna ytor
2018	Byte av armaturer till sensorstyrda med LED i allmänna utrymmen
2018	Ny gårdsbelysning med LED
2018	Automatdoserande tvättmaskiner i hela föreningen
2020	Förbättrat varmvattencirkulationen på Kometvägen
2018-2020	Renovering och ommålning av samtliga entréer, trapphus, hissdörrar och hiss bjälklag
2020	Radonmätning
2020	Upprustning av samtliga miljörum
2020	Stamspolning av samtliga stammar på Komet- och Meteorvägen, inklusive våra övriga lokaler
2020	Installation av två nya tryckstegringspumpar för bättre vattenleverans till höghuset på Kometvägen
2020	Upphandling av ny TV-leverantör och omförhandling av bredband
2020	Nya regler i våra elektronikum
2020	Ny bollplan på innergården
2021	Nya entrétavlor på Komet- och Meteorvägen
2021	Påbörjat arbete med el-konsolidering och individuell mätning (IMD) av el
2021	Radonsanering
2021	OVK utförts på Meteorvägen
2021	Byte av belysningar i gångtunnlar
2021	Ny pergola utanför Kometvägen 13
2022	OVK på Kometvägen (pågår även 2023)
2022-2023	Byte av samtliga hissar på Kometvägen (4 hissar slutförs år 2023)
2022	Ny stentrappa vid Meteorvägen 2 (utsida)
2022	Meteorvägen fasadputs mot innergård (pågår även år 2023)
2022	IMD (Individuell mätning och debitering av elförbrukning)
2022	Byte av 2 st expansionskärl (Kometvägen 5 & 17)
2022	Byte av belysningsarmaturer på fasad på Kometvägen mot parkeringen

2022	Målning av samtliga tvättstugor på Kometvägen
2022	Byte av rökluckor på tak Meteorvägen 58, 54, 48, 44, 22
2022	Parkeringsservitut mellan Brf Jupiter & Brf Venus
2022-2023	Puts & tilläggsisolering av fasad mot innergården på Meteorvägen
2023-2024	Tak - komplett byte av tätskikt, plåt samt installation av solceller
2023	Nya Soptunnor – Utemiljö
2023	Upprustning Grindtorpssalen (Ommålning luckor, byte lamparmaturer osv)
2023-2024	Nya rabatter och ny gjuten kantsten längs Meteorvägen

Utfört 2024:

Tak - komplett byte av tätskikt, plåt samt installation av solceller (slutfört 2024)
Nya rabatter och ny gjuten kantsten längs Meteorvägen (slutfört 2024)
Rivning av lokal på Kometvägen 15 inför nytt gym
Byte vindskivor Kometvägen + Meteorvägen
Trapphusventilation Kometvägen (påbörjat)
Byte av entrédörrar Kometvägen "parkeringssidan" samt installerat dörrautomatik
Matavfall (påbörjat)
Nya P-platsskyltar är monterade
Sedumtak på föreningens gångtunnlar
Nya balkonger (påbörjat projekt)
Byte av rökluckor på tak Meteorvägen 26, 32, 36, 40, 46, 52 samt Kometvägen 11, 15 & 13

Löpande underhåll av fastigheterna samt dess gemensamhetsytor inne och ute.
Löpande arbete med installation av laddstolpar på Meteorvägen & Kometvägen. Antalet ökas efter behov.
Omförhandling av avtal gällande föreningens kommersiella lokaler.

Planerade åtgärder kommande år:

- Löpande Installation av laddstolpar
- 2020-2026 Nya balkonger, samtliga kommer att bytas ut och inglasas. I samband
- 2020-2026 Byte av fasadelement på båda husens gavlar
- 2025 Uppfräschning av gångtunnlarna
- 2025 Dräneringsåtgärder på gaveln Meteorvägen 2
- 2025 Säkerställ trapphusventilation på Kometvägen
- 2025 Byte av stamventiler samt injustering av värme
- 2025 Montera dörrautomatik (med visst förbehåll)
- 2025 Flytt av gym från lokalen "Galaxen" upp till Kometvägen 15
- 2025 Uppfräschning av styrelserum på Kometvägen 1
- 2025 Renovering av bastun i lokal "Galaxen" på Meteorvägen
- 2025 Matavfall (fortsatt arbete) samt ombyggnad av soprummen på Kometvägen
- 2025 -2026 Målning av gemensamhetsutrymmen
- 2026 Byte av garageportar
- 2025-2026 Komplet renovering av tvättstugor
- 2030 Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 62 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 933 och under året har det tillkommit 74 och avgått 73 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 934.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	173	169	192	210	183
Skuldsättning, kr/kvm	2 702	2 805	2 578	2 599	1 834
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 916	2 937	2 700	2 721	1 921
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	234	241	190	172	148
Årsavgifter, kr/kvm	824	763	703	670	638
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	86	86	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	855	822	754	713	675
Nettoomsättning, tkr	52 139	48 220	46 275	43 078	40 869
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 518	1 653	3 811	7 363	5 752
Soliditet, %	24	23	24	20	26

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	5 442 495	0	0	5 442 495
Underhållsfond, kr	11 086 273	0	1 078 517	12 164 789
S:a bundet eget kapital, kr	16 528 768	0	1 078 517	17 607 284
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	37 107 098	1 653 140	-1 078 517	37 681 722
Årets resultat, kr	1 653 140	-1 653 140	2 518 261	2 518 261
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	38 760 238	0	1 439 744	40 199 983
S:a eget kapital, kr	55 289 006	0	2 518 261	57 807 267

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 035 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 956 483 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	38 760 238
Årets resultat, kr	2 518 261
Reservation till underhållsfond, kr	-4 035 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 956 483
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	40 199 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	40 199 982
------------------------------------	-------------------

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	52 139 049	48 219 570
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 227 241	1 604 102
Summa Rörelseintäkter		53 366 290	49 823 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-36 610 660	-36 771 012
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 153 704	-3 036 484
Personalkostnader	Not 6	-1 584 871	-1 544 205
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-5 353 089	-4 663 708
Summa Rörelsekostnader		-46 702 323	-46 015 408
Rörelseresultat		6 663 966	3 808 263
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	29 297	263 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 175 003	-2 418 821
Summa Finansiella poster		-4 145 706	-2 155 123
Resultat efter finansiella poster		2 518 261	1 653 140
Resultat före skatt		2 518 261	1 653 140
Årets resultat		2 518 261	1 653 140

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	186 395 075	153 894 040
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	31 255 853	60 855 930
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		217 650 928	214 749 970
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		217 651 428	214 750 470

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		605 578	134 936
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	14 653 998	21 718 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	3 495 537	2 606 276
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		18 755 113	24 460 107
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	105 803	94 136
<i>Summa Kassa och bank</i>		105 803	94 136
Summa Omsättningstillgångar		18 860 916	24 554 243
Summa Tillgångar		236 512 345	239 304 713

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 442 495	5 442 495
Fond för yttre underhåll	12 164 789	11 086 273
Summa Bundet eget kapital	17 607 284	16 528 768

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	37 681 722	37 107 098
Årets resultat	2 518 261	1 653 140
Summa Fritt eget kapital	40 199 982	38 760 238

Summa Eget kapital	57 807 267	55 289 006
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	69 000 000	31 625 000
Summa Långfristiga skulder		69 000 000	31 625 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		99 675 000	138 300 000
Leverantörsskulder		2 073 441	6 711 953
Skatteskulder		132 440	116 608
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	564 906	564 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	7 259 291	6 697 919
Summa Kortfristiga skulder		109 705 078	152 390 707

Summa Skulder		178 705 078	184 015 707
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		236 512 345	239 304 713
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 663 966	3 808 263
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 353 089	4 663 708
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 353 089	4 663 708
Erhållen ränta	29 297	263 698
Erlagd ränta	-3 519 973	-2 298 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 526 379	6 436 984
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-790 286	790 167
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 715 659	2 211 196
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-5 505 946	3 001 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 020 434	9 438 347
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 254 047	-45 591 177
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 254 047	-45 591 177
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 250 000	13 750 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 250 000	13 750 000
Årets kassaflöde	-6 483 613	-22 402 829
Likvida medel vid årets början	21 146 168	43 548 997
Likvida medel vid årets slut	14 662 555	21 146 168

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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 möte 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	45 258 749	42 710 583
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	2 437 918	0
	Hyror lokaler	918 202	870 522
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 584 802	2 587 562
	Hyror förbrukningsbaserad	266 149	1 508 754
	Hyror övrigt	307 332	307 214
	Övriga primära intäkter	771 327	719 241
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	52 544 479	48 703 877
	Avgiftsbortfall	0	-271 920
	Hyresbortfall	-405 430	-212 387
	<i>Summa</i>	-405 430	-484 307
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	52 139 049	48 219 570
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	237 033	836 702
	Övriga sekundära intäkter	990 208	767 400
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 227 241	1 604 102

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 233 024	-3 712 946
	Snö och halk-bekämpning	-481 142	-664 494
	Reparationer	-2 158 254	-2 591 644
	Planerat underhåll	-2 956 483	-3 918 125
	Försäkringsskador	-1 420 381	-2 148 434
	El	-5 025 723	-5 792 811
	Uppvärmning	-6 948 281	-7 036 439
	Vatten	-2 621 588	-1 893 134
	Sophämtning	-1 687 278	-2 184 967
	Fastighetsförsäkring	-1 572 858	-1 330 650
	Kabel-TV och bredband	-2 188 053	-1 110 454
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 359 520	-1 330 656
	Förvaltningsavtalskostnader	-3 312 332	-2 903 138
	Övriga driftkostnader	-645 741	-153 120
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-36 610 660	-36 771 012
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	-155 775	-230 931
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-739 236	-679 259
	Administrationskostnader	-635 821	-573 036
	Extern revision	-49 375	-38 225
	Konsultkostnader	-193 192	-140 744
	Medlemsavgifter	-187 640	-179 600
	Föreningsverksamhet	-212 800	-222 632
	Övriga förvaltningskostnader	-979 866	-972 058
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-3 153 704	-3 036 484
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 240	-23 256
	Övriga arvoden	-1 108 123	-1 032 270
	Löner och övriga ersättningar	-144 000	-144 000
	Sociala avgifter	-317 508	-344 679
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 584 871	-1 544 205

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	25 053	6 385
	Ränteintäkter placeringar	0	255 303
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 244	2 010
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	29 297	263 698
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	-4 169 045	-2 415 208
	Övriga räntekostnader	-5 958	-3 613
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 175 003	-2 418 821
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	252 013 208	229 070 634
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 698 600	6 698 600
	Årets investeringar	37 854 124	22 942 574
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	296 565 932	258 711 808
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-104 817 768	-100 154 060
	Årets avskrivningar	-5 353 089	-4 663 708
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-110 170 857	-104 817 768
	<i>Utgående redovisat värde</i>	186 395 075	153 894 040
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	670 000 000	670 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	535 000 000	535 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 400 000	8 400 000
	<i>Summa</i>	1 226 200 000	1 226 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	169 925 300	214 413 550
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	169 925 300	214 413 550

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	60 618 095	38 207 328
	Årets investeringar	8 491 882	45 353 341
	Omklassificering till byggnad	-37 854 124	-22 942 574
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	31 255 853	60 618 095
Not 11	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 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	14 556 751	21 052 032
	Övriga fordringar	97 247	666 864
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	14 653 998	21 718 896
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 495 537	2 606 276
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	3 495 537	2 606 276
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	3 505	3 442
	Nordea	102 299	90 695
	<i>Summa Kassa och bank</i>	105 803	94 136

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>
Nordea	2,69%	2027-10-20	69 500 000	500 000
Nordea	3,37%	2025-10-16	67 550 000	0
Nordea	0,99%	2025-04-17	31 625 000	750 000
			168 675 000	1 250 000

Långfristig del	69 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	99 175 000
Kortfristig del	99 675 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,64%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	30 720	30 720
Momsskuld	12 570	0
Källskatt	100 132	145 521
Inre fond	303 307	307 382
Övriga kortfristiga skulder	118 177	80 604
<i>Summa Övriga skulder</i>	564 906	564 227

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	4 338 950	4 075 161
Upplupna räntekostnader	926 135	271 105
Övriga upplupna kostnader	1 994 206	2 351 653
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	7 259 291	6 697 919

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 VENUS I TÄBY

Org.nr 716000-1009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Eskilstuna enligt digital signering

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Andreas Minne



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS TÅNGRING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:41:46



LARS ERIK LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 17:08:39



EVA STÅLNACKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 21:08:39



GÖTE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 15:19:03



HANS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 13:31:08



YURIY MATUZKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 14:46:44



EVA KLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 07:35:35



ANDERS WAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 21:51:31



PETER MAYER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 07:53:55



MICAEL HJERTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 21:14:40



ANDREAS MINNE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 16:56:24



ERIK HALLANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:55:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS MINNE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 16:59:03



ERIK HALLANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:56:24



HSB – där möjligheterna bor



HSB bostadsrättsförening Venus i Täby

Org nr: 716000-1009

Kometvägen 1

183 33 Täby

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.