



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Stigarna i Västerhaninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stigarna i Västerhaninge med säte i Haninge org.nr. 769615-7853 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åby 1:37	1957-01-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. 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
94	p-platser	0
23	lokaler (hyresrätt)	1 601
318	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 484
64	lägenheter (hyresrätt)	3 605
64	garageplatser	0
Totalt 563 objekt		23 690

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 92 st 1 rok, 192 st 2 rok, 41 st 3 rok, 46 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Lindvall	Ordförande	2015-06-08	
Khadija Norell	Ledamot	2016-12-09	
Yvonn Hemmälén	Ledamot	2024-05-13	
Yvonn Hemmälén	Suppleant	2023-10-05	2024-05-13
Annica Markén	Ledamot	2008-06-16	2025-02-05
Kai Juutila	Ledamot	2017-08-09	
Andreas Olsson	Ledamot	2023-10-05	
Robin Skarp	Ledamot	2017-08-09	
Pia Wall	Suppleant	2024-05-13	
Tobias Jonson	Suppleant	2024-05-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Lindvall, Khadija Norell, Yvonn Hemmälén, Pia Wall, Tobias Jonson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kai Juutila, Thomas Lindvall, Robin Skarp.

Revisorer har varit: Annethe Tamm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Magnus Birgersson samt Emma Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 15 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-25.

2024:

Höjningar

Beslut togs att höja avgiften för bostadsrätter med 5% i år inför Q1 2025.

Detta för att upprätthålla vårt sparande till en adekvat nivå efter rådande förutsättningar

Förhandlingarna för hyresrätterna blev klara i november landade på 4.69%, med start Q1 2025

Banklån och räntor

Våra 2 sista banklån omsätts under året från historiskt sett enormt låga räntor till mer marknadsmässiga nivåer. Under de kommande 2 åren så bör räntorna på föreningens samtliga lån jämnas ut sig, så tidigare lån som tecknades på högre räntor än vad som är aktuellt idag istället kommer sjunka och möta varandra på ungefär samma nivåer.

Kostnader och tillgångar

Kostnadsökningarna på områden som fjärrvärme, elnät, vatten och avlopp är historiskt höga och påverkar föreningens driftskostnader även i år. Dessa är områden som bostadsrättsföreningarna inte kan förhandla med på samma sätt som övriga leverantörer utan styrelsen utreder olika alternativ för att påverka förbrukningen av dessa efter möjligheterna som finns.

På övriga driftkostnader, tjänster och leverantörer med mera så försätter styrelsen att anpassa dessa löpande efter aktuella förutsättningar.

Precis som tidigare år så har föreningen en buffert på sitt konto hos SBAB där man strategiskt håller upp till 5 miljoner för att generera ränteintäkter tills medlen behöver nyttjas till projekt, öronmärkta investeringar eller akuta åtgärder. Detta för att undvika att ta lån så långt det är brukligt.

Projekt och åtgärder som finansieras med egna medel i dagsläget:

- Energieffektivisering: genom att analysera vart föreningen har sina höga driftkostnader primärt. Det har initialt resulterat i värmejustering av trapphus, garage och lokaler. Under 2025 är en planerad mer omfattande injustering planerad så fort OVK är klar fullt ut.
- Uppgraderingar av befintliga undercentraler och bergvärmeanläggning fortsätter för att återanvända värmen i olika system, samt att borrhålen till bergvärmeanläggningen har setts över och fått återladdning under sommarperioden. Detta för att vårda dessa och bibehålla sin livslängd.
- Omförhandling på nuvarande avtal kopplat till bland annat förvaltning, städ och markentreprenörer kommer utföras även i år för att skräddarsy våra inköp av tjänsterna, så föreningen möter den planerade höjningen på 5% som tänkt.
- OVK-åtgärderna fortsätter under 2025 vilket är det sista som ska krävas för att en godkänd OVK-besikning tillsluts. Det kommer innefatta byten av olika komponenter samt se över luftkanalerna ett mindre antal fastigheter.
- Nya elmätare har installerats till samtliga bostäder med undantag för enstaka som varit svåråtkomliga. Vidare kommer även garagelängor och kommersiella lokaler få dessa installerade. De flesta lokalerna har nu mätare kopplade till föreningen istället för Vattenfall
- Byte av rör och ventiler i källarna som har varit eftersatta sedan stambytet har nu utförts löpande och fortsätter under 2025

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995-1998	Stambyte utfördes av annan hyresvärd men läggs ändå till för informationens skull.
2014	Byte till 3-glasfönster på Gård 5
2014	Takbyte av Haninge Tak på Björkstigen 1-7
2016	Byte av samtliga garageportar (65st)
2017	Byte av UC på gård 1 och uppstart av bergvärmen, betjänar gård 1-2
2017-2019	Tresson byter övriga tak och samtliga balkonger. Takisoleringen uppgraderas väsentligt
2019	Nya Undercentraler på gård 4 och 5 installeras och sätts i drift
2020	Utbyte av samtliga pergolas utanför alla entréer och inne på gårdarna
2020	Upprustning av samtliga 11 skyddsrum. Funktionskontroll och ny utrustning i samtliga utrymmen. Godkända av MSB utsedd kontrollant med startår 2019
2022	Renovering av samtliga yttre källardörrar och lokaldörrar i trä, förstärkninga på yttre och inre dörrar har utförts där behov har uppstått
2022	Undercentraler och bergvärme: Energieffektivisering i form av kompletterande utrustning till UC och borrhål för att även förlänga livslängden på all utrustning och därmed sänka framtida driftkostnader
2022	Dränering utfördes på huskropp Ringvägen 14-16 i samband med byte av rörstruktur ut mot kommunens knutpunkter
2022	Komplettering av vår områdesbelysning för ökad trygghet och brottsförsvårande åtgärder
2022	Dränering utav huskropparna Ringvägen 6-12 och 18-24 för att minska uppvärmningsbehovet och motverka inträngande vatten mot fastigheterna
2023	Fullständig kartläggning av brunnar, dagvattensystem och övriga väsentliga rödragningar över föreningens 4 av 5 gårdar. Byte och upprustnings av systemen har ytförts, ända fram till kommunens knutpunkter
2023	Systematisk genomgång och akut byte av uttjanta rödragningar, ventiler och kopplingsdon i källare och utrymmen för att förhindra läckage
2023	Energieffektivisering: Värmejustering har utförts i portar och garage för att hålla ner våra oskäligt höga uppvärmningskostnader
2023	Energieffektivisering: Komplettering av våra befintliga undercentraler har gjort med bl.a nya filtersystem och VVC-funktion
2023	Ny omfattande OVK-genomgång av föreningens system. Upphandling och strategi är framtagen för påbörjande åtgärder under skiftet 2023-2024
2022-2023	Relining klart av samtliga huskroppar inklusive rödragningar ut till kommunens knutpunkter
2023	OVK-upphandling och åtgärder för att få till godkänd OVK, så som justering av luftflöden och byte av köksfläktar med kringutrustning
2023	Utbyte av samtliga elmätare i samtliga lägenheter till systemet LoRa. Systemet kommer utökas för att mäta värme och vatten med.
2023	Källardörrar: Fullständig renovering innefattande målning, förstärkning och tätning av samtliga dörrar
2024	OVK åtgärder fortsätter under året och även in på 2025. En åtgärdslista på kvarvarande arbeten är framtagen och kommer hanteras löpande
2024	Det planerade utbytet av elmätarna fortsätter och planen för utökning ligger kvar.

2024	Underhåll av borrhålen till bergvärmesystemet har utförts för att ge dessa ökad livslängd och behålla sin effekt.
2024	Dagvattensystemet på samtliga gårdar är i stort sett klara.
2024	En funktionsgenomgång av föreningens skyddsrum har utförts. Utrustning och funktioner kommer få service, kompletteras eller ersättas för att möta gällande lagkrav och upprätthålla en god funktion
2024	AXEMA passage system driftsattes under hösten. Det ersätter i första hand gamla bokningssystemet och sedan begränsad passage med samma brickor till boendes fastighet. Det sitter nu även bokningstavlor på 5 adresser utöver den app man kan använda för bokningshantering
2024	Påbörjad planering att göra ny teknisk besiktning av fastigheterna för att kunna sammanställa en betydligt mer detaljerad och konkret underhållsplan.

Då styrelsen planerar att genomföra en ny teknisk besiktning av fastigheterna under 2025 så avaktar man med att fylla på planerade åtgärder. Besiktningen kommer ge mer konkret information om vart underhållsbehovet är som störst, vilket kan skifta angivna åtgärder i år och ordning.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Injustering av värmesystemet i samtliga huskroppar
2026	Planerad upprustning av befintliga tvättstugor
2027	Eventuell utökning av befintlig bergvärme till gård 3-5
2028	Utbyte till 3-glasfönster på Gård 1-4
2029	Byte av entrédörrar
2030	Upprustning av trapphus och källarutrymmen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 5 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 382 och under året har det tillkommit 38 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 386.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	204	124	252	241	347
Skuldsättning, kr/kvm	8 751	8 479	9 057	9 207	9 360
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 215	11 584	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	12	13	14	15
Energikostnad, kr/kvm	353	319	242	236	212
Årsavgifter, kr/kvm	1 175	996	900	859	815
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	69	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 224	1 048	1 030	960	980
Nettoomsättning, tkr	27 894	24 691	25 092	23 480	23 940
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 261	-8 404	-1 658	-4 386	-2 701
Soliditet, %	43	43	42	41	40

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).

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 bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader och stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 433 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 204 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% from 1 Januari 2025.

Årets förlust vad budgeterad.

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	126 589 357	0	1 778 931	128 368 288
Upplåtelseavgifter, kr	70 693 439	0	2 851 069	73 544 508
S:a bundet eget kapital, kr	197 282 796	0	4 630 000	201 912 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-24 688 035	-8 404 375	0	-33 092 410
Årets resultat, kr	-8 404 375	8 404 375	-7 261 434	-7 261 434
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-33 092 410	0	-7 261 434	-40 353 844
S:a eget kapital, kr	164 190 386	0	-2 631 434	161 558 952

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 399 000,00 kr samt ianspråktagande skett med 1 399 000,00 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	-33 092 410
Årets resultat, kr	-7 261 434
Reservation till underhållsfond, kr	-1 399 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 399 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-40 353 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-40 353 844
------------------------------------	--------------------

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	27 893 809	24 690 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 095 881	138 159
Summa Rörelseintäkter		28 989 690	24 828 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 078 707	-20 501 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 044 238	-855 569
Personalkostnader	Not 6	-1 142 914	-1 149 711
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 605 161	-6 701 802
Summa Rörelsekostnader		-30 871 019	-29 208 168
Rörelseresultat		-1 881 329	-4 379 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	43 072	34 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-5 423 177	-4 059 540
Summa Finansiella poster		-5 380 105	-4 024 970
Resultat efter finansiella poster		-7 261 434	-8 404 375
Resultat före skatt		-7 261 434	-8 404 375
Årets resultat		-7 261 434	-8 404 375

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	365 868 804	373 473 965
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		365 868 804	373 473 965
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		365 869 304	373 474 465

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		179 992	139 752
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 594 235	6 986 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 451 388	999 124
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 225 615	8 125 752
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 081 408	43 347
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 081 408	43 347
Summa Omsättningstillgångar		8 307 023	8 169 100
Summa Tillgångar		374 176 327	381 643 564

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

201 912 796

197 282 796

*Summa Bundet eget kapital***201 912 796****197 282 796***Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-33 092 410

-24 688 035

Årets resultat

-7 261 434

-8 404 375

*Summa Ansamlad förlust***-40 353 844****-33 092 410****Summa Eget kapital****161 558 952****164 190 386**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

131 756 262

129 609 457

*Summa Långfristiga skulder***131 756 262****129 609 457***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

75 543 654

81 365 112

Leverantörsskulder

1 092 924

970 217

Skatteskulder

58 647

43 026

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

268 109

294 452

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

3 897 779

5 170 915

*Summa Kortfristiga skulder***80 861 113****87 843 721****Summa Skulder****212 617 375****217 453 178****Summa Eget kapital och skulder****374 176 327****381 643 564**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 881 329 -4 379 405

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 7 605 161 6 701 802

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 7 605 161 6 701 802

Erhållen ränta 43 072 34 570

Erlagd ränta -5 333 196 -4 061 347

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

433 708 -1 704 380

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -471 303 455 409

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 251 131 -1 499 317

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -1 722 435 -1 043 908

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 288 727 -2 748 288

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -5 211 436

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -5 211 436

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 4 630 000 9 125 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 674 653 -3 600 409

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 955 347 5 524 591

Årets kassaflöde

-333 380 -2 435 133

Likvida medel vid årets början

7 002 588 9 437 721

Likvida medel vid årets slut

6 669 208 7 002 588

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 113 331	17 162 293
	Årsavgifter bostäder Individuell mätning el samt bredband	1 601 197	927 681
	Hyror bostäder	4 833 769	4 948 422
	Hyror lokaler	1 053 749	846 987
	Hyror garage och parkeringsplatser	719 588	718 388
	Hyror informationsöverföring	174 556	519 214
	Hyror övrigt	1 764	1 764
	Övriga primära intäkter	168 406	173 934
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	28 666 360	25 298 683
	Avgiftsbortfall	-189	-203 542
	Hyresbortfall	-772 362	-404 537
	<i>Summa</i>	-772 551	-608 079
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	27 893 809	24 690 604
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 061 725	136 481
	Övriga sekundära intäkter	34 156	1 678
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 095 881	138 159
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 493 274	-1 627 061
	Snö och halk-bekämpning	-333 769	-215 459
	Reparationer	-1 622 947	-1 846 186
	Planerat underhåll	-4 480 599	-4 790 380
	Försäkringsskador	-915 516	-816 416
	El	-2 476 660	-2 375 023
	Uppvärmning	-3 994 614	-3 380 512
	Vatten	-1 890 752	-1 806 661
	Sophämtning	-858 590	-752 991
	Fastighetsförsäkring	-890 962	-705 783
	Kabel-TV och bredband	-802 354	-754 609
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-733 750	-718 129
	Förvaltningsavtalskostnader	-574 805	-498 716
	Övriga driftkostnader	-10 116	-213 159
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-21 078 707	-20 501 086

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 350
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-90 217	-89 184
	Administrationskostnader	-356 079	-251 626
	Extern revision	-32 500	-31 250
	Konsultkostnader	-220 743	-89 844
	Medlemsavgifter	-48 843	-39 680
	Föreningsverksamhet	-20 402	-5 493
	Övriga förvaltningskostnader	-275 454	-347 142
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 044 238	-855 569
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 500	-9 660
	Övriga arvoden	-284 500	-261 500
	Löner och övriga ersättningar	-538 247	-523 356
	Sociala avgifter	-309 666	-286 329
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-51 029
	Övriga personalkostnader	0	-17 838
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 142 914	-1 149 711
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	2 243	2 651
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	40 829	31 919
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	43 072	34 570
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	-5 422 800	-4 059 091
	Övriga räntekostnader	-377	-449
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-5 423 177	-4 059 540

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	358 144 248	342 143 006
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 941 805	60 941 805
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	15 001 398	0
	Årets investeringar	0	31 002 640
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	434 087 451	434 087 451
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-60 613 486	-53 911 684
	Årets avskrivningar	-7 605 161	-6 701 802
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-68 218 647	-60 613 486
	<i>Utgående redovisat värde</i>	365 868 804	373 473 965
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	198 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 227 000	6 227 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	76 400 000	76 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 045 000	5 045 000
	<i>Summa</i>	285 672 000	285 672 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	240 403 495	240 403 495
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	240 403 495	240 403 495
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	4 587 800	6 959 241
	Övriga fordringar	6 435	27 636
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 594 235	6 986 877
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 451 388	999 124
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 451 388	999 124

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

2 081 408

43 347

Summa Kassa och bank

2 081 408

43 347

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,75%	2027-09-14	39 902 234	239 239
SBAB	3,92%	2027-01-14	40 690 312	0
SBAB	0,66%	2025-02-14	8 400 000	2 400 000
SBAB	4,07%	2026-05-19	13 050 000	300 000
SBAB	0,66%	2025-02-14	28 500 000	0
SBAB	3,91%	2025-07-01	37 782 396	500 064
SBAB	3,24%	2026-09-10	38 974 974	322 019
			207 299 916	3 761 322

Långfristig del

131 756 262

Nästa års amortering av långfristig skuld

861 258

Lån som ska konverteras inom ett år

74 682 396

Kortfristig del

75 543 654

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

3 761 322

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

15 045 288

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,99%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	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>
SBAB	2,75%	2027-09-14	39 902 234	239 239
SBAB	3,92%	2027-01-14	40 690 312	0
SBAB	0,66%	2025-02-14	8 400 000	2 400 000
SBAB	4,07%	2026-05-19	13 050 000	300 000
SBAB	0,66%	2025-02-14	28 500 000	0
SBAB	3,91%	2025-07-01	37 782 396	500 064
SBAB	3,24%	2026-09-10	38 974 974	322 019
			207 299 916	3 761 322

Nästa års amortering av långfristig skuld

861 258

Lån som ska konverteras inom ett år

74 682 396

Kortfristig del

75 543 654

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	103 525	110 750
	Momsskuld	141	10 971
	Källskatt	9 956	20 734
	Övriga kortfristiga skulder	154 487	151 997
	<i>Summa Övriga skulder</i>	268 109	294 452
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 301 705	2 182 300
	Upplupna räntekostnader	333 573	243 592
	Övriga upplupna kostnader	1 262 501	2 745 023
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 897 779	5 170 915

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 Stigarna i Västerhaninge, org.nr. 769615-7853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stigarna i Västerhaninge 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 Stigarna i Västerhaninge 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 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annette Tamm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

THOMAS LINDVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 09:35:33



YVONN HEMMÄLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:57:10



ROBIN SKARP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 19:15:25



ANDREAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:14:12



KAI JUUTILA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 17:12:54



KHADIJA NORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:31:18



ANNETHE TAMM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 12:46:51



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 07:32:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNETHE TAMM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 12:51:01



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 07:28:44



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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