



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Lyckeby i Haninge

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma i HSB Brf Lyckeby i Haninge

Datum: 2025-06-04

Tid: kl. 19.00

Plats: Föreningslokalen, Brf Lyckeby Sjömansvägen 85, Vendelsö.

Dagordning:

1. Öppnande av föreningsstämma
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång a revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden/motioner som angivits i kallelsen.
24. Föreningsstämmans avslutande.

Välkomna!

Styrelsen i Brf. Lyckeby

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte har betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 716420-3072 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vendelsö 3:1730	1990-01-01	1989 och 1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen har varit försäkrad hos Folksam under perioden 2024-01-01 - 2025-01-01. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
134	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 462
32	garageplatser	640
111	p-platser	0
Totalt 277 objekt		10 102

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 76 st 2 rok, 42 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Birgitta Blom	Ordförande	2017-06-27
Marga Sjöström	Ledamot	2011-05-23
Milan Lasic	Ledamot	2016-06-08
David Olsson	Ledamot	2021-08-08
Mikael Favre	Ledamot	2022-06-12
Samuel Tuomas Kääriä	Ledamot	2019-08-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Milan Lasic och Marga Sjöström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marga Sjöström, Birgitta Blom, Milan Lasic och Samuel Tuomas Kääriä.

Revisorer har varit: Åsa Aronsson Forslin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Tobias Johansson (sammankallande) och Sofia Blid, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-27.

Föreningen har under året ändrat regelverk från K2 till K3.

- Årsavgiften har höjts med tre procent under år 2024. En höjning på två procent under år 2025.
- Efter lekplatsbesiktning har lekstugor bytts ut på gård fyra och sex. Utsliten klätterställning på gård sex har tagits bort.
- Borttagning av mossor på sju tak som ligger i norrläge har skett. Arbetet beräknas fortgå under 2025 efter behov.
- Renovering/byte av dåliga räcken på entrebalkonger har skett löpande under året, samt även vissa regler till balkonger har bytts ut. Arbetet beräknas fortgå under år 2025 efter behov.
- En del träd har fällt i området då de växt för nära hustak. En stor sälj efter Esplanaden hade växt in i kommunens gatubelysning.
- Fläkten som ombesörjer hela föreningslokalen har bytts ut.
- En miljon extra har amorterats av föreningens lån.
- OVK Obligatorisk ventilationskontroll har påbörjats i området. Detta ska ske vart 3:e år.

Under senare år har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012- 2013	Ventilation: Utbyte av ventilationssystem, fläkt över spis.
2013- 2015	Fasad: Målning av fastigheter, slutfördes 2015.
2014	Lägenhet: Radonmätning genomfördes med godkänt resultat.
2015	Lägenhet: Lägenhetsbesiktning genomfördes för att försöka förekomma nya vattenskador i lgh.
2016	Lekplats: Ny klätterställning med fallsand till gård 2.
2017	Lekplats: Nya gungor med gummimatta till gård 6, ny gungleksak gård 5 och fallsand under rutschkana gård 1.
2017	Mark: Ny stödmur gård 6 mellan hus 75 och 77.
2018	Mark: Uppsättning av vägbommar i området.
2018	Värmesystem: Utbyte av åtta varmvattenberedare samt två legaletter (värmesystem).
2019	Parkering: Två laddstolpar har installerats genom E-ways för föreningens medlemmar.
2019	Belysning: All utomhusbelysning har byts ut till LED-lampor.
2019	Föreningslokalen: Målning samt utbyte av elarmaturer.
2019 - 2020	Styrelsen tog in konsult för en nulägesanalys samt utvärdering av befintliga värmetekniska system. Detta för att eventuellt komplettera med solceller eller luftvärmepumpar, samt IMD (individuell mätning och debitering), slutrapport innebar att vi byter ut våra legaletter till nya moderna.
2019 - 2020	Energideklaration utförd. Föreningen är skyldig att utföra det vart 10:e år. Resultat klass: E.
2020	Värmesystem: Alla legaletter utbyta.
2022	Kontroll från Södertörns miljö och Hälsa genomförd.
2022	Renovering efter brand har skett i en förrådsbyggnad gård 3.
2022	Tvättstuga och styrelserum renoverades, väggar målades, golv ny linoleum matta, i tvättstugan klinkades golvet.
2023	Grävarbete för utbyte av elkabel till parkering gård två-tre har skett.
2023	Borttagande av ruttnande syllar i området.
2023	Stampsolning av dagvattenledningar genom GG-spol.

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

- OVK Obligatorisk ventilationskontroll, kommer att slutföras under våren 2025. Ska genomföras vart 3:e år.
- Radonmätning kommer att ske i området. Ska ske vart 10:e år.
- Utökning av antalet laddstolpar kommer att ske under år 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 176.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	223	251	402	364	393
Skuldsättning, kr/kvm	6 401	6 652	7 366	7 509	7 934
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 834	7 102	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	73	61	71	65	44
Årsavgifter, kr/kvm	823	800	777	777	777
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	837	815	886	842	838
Nettoomsättning, tkr	8 451	8 234	8 361	7 948	7 909
Resultat efter finansiella poster, tkr	489	1 151	2 467	2 097	742
Soliditet, %	26	25	23	21	18

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 515 042	0	0	8 515 042
Underhållsfond, kr	8 796 055	0	506 283	9 302 338
S:a bundet eget kapital, kr	17 311 097	0	506 283	17 817 380
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 935 982	1 150 706	-506 283	4 580 405
Årets resultat, kr	1 150 706	-1 150 706	489 103	489 103
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 086 688	0	-17 180	5 069 508
S:a eget kapital, kr	22 397 785	0	489 103	22 886 888

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 897 000 kr samt ianspråktagande skett med 390 717 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 086 688
Årets resultat, kr	489 103
Reservation till underhållsfond, kr	-897 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	390 717
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	5 069 508

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 069 508

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	8 451 229	8 233 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 347	26 966
Summa Rörelseintäkter		8 455 576	8 260 824

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 725 703	-3 748 544
Övriga externa kostnader	Not 5	-314 603	-170 362
Personalkostnader	Not 6	-305 123	-228 155
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 369 804	-935 972
Summa Rörelsekostnader		-5 715 232	-5 083 034

Rörelseresultat

2 740 344 3 177 791

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	230 252	149 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 481 493	-2 176 865
Summa Finansiella poster		-2 251 241	-2 027 085

Resultat efter finansiella poster

489 103 1 150 706

Resultat före skatt

489 103 1 150 706

Årets resultat

489 103 1 150 706

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	79 970 03381 339 836
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		79 970 03381 339 836
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
Övriga långfristiga fordringar	Not 10	04 000 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5004 000 500
Summa Anläggningstillgångar		79 970 53385 340 336

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		2 67544 808
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 880 2653 171 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	752 841436 510
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 635 7823 652 424
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 0000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 000 0000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		2 106 1542 041 274
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 106 1542 041 274
Summa Omsättningstillgångar		8 741 9365 693 698
Summa Tillgångar		88 712 46891 034 034

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 515 042	8 515 042
Fond för yttre underhåll	9 302 338	8 796 055
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	17 817 380	17 311 097
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 580 405	3 935 982
Årets resultat	489 103	1 150 706
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	5 069 508	5 086 688
Summa Eget kapital	22 886 888	22 397 785
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 28 948 337	49 030 693
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	28 948 337	49 030 693
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 35 714 390	18 168 021
Leverantörsskulder	180 260	464 853
Skatteskulder	14 709	6 851
Övriga kortfristiga skulder	45 590	34 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 922 294	931 516
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	36 877 243	19 605 556
Summa Skulder	65 825 580	68 636 249
Summa Eget kapital och skulder	88 712 468	91 034 034

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 740 344 3 177 791

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 369 804 935 972

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 369 804 935 972

Erhållen ränta 68 630 57 001

Erlagd ränta -2 493 379 -2 204 582

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 685 399 1 966 182

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -83 851 72 612

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -262 796 347 225

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-346 646 419 837

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 338 753 2 386 020

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Långfristig placering 4 000 000 -4 000 000

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

4 000 000 -4 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 535 987 -2 493 660

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 535 987 -2 493 660

Årets kassaflöde

2 802 766 -4 107 640

Likvida medel vid årets början

5 157 908 9 265 548

Likvida medel vid årets slut

7 960 673 5 157 908

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.

Föreningen ändrade regelverk under 2024, från K2 till K3.

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.

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	53 535 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	7 783 347	7 569 612
	Hyror garage och parkeringsplatser	623 090	622 500
	Hyror övrigt	0	0
	Övriga primära intäkter	46 282	42 646
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 452 719	8 234 758
	Avgiftsbortfall	0	-900
	Hysesbortfall	-1 490	0
	<i>Summa</i>	-1 490	-900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 451 229	8 233 858
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 347	26 966
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 347	26 966
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-92 761	-130 204
	Snö och halk-bekämpning	-182 600	-340 855
	Reparationer	-467 396	-622 135
	Planerat underhåll	-390 718	-448 169
	Försäkringsskador	-176 746	-52 801
	El	-75 839	-117 241
	Vatten	-666 269	-497 138
	Sophämtning	-301 704	-286 122
	Fastighetsförsäkring	-272 166	-226 805
	Kabel-TV och bredband	-286 260	-276 344
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-334 160	-326 302
	Förvaltningsavtalskostnader	-455 002	-404 366
	Övriga driftkostnader	-24 083	-20 061
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 725 703	-3 748 544

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-84 970	-6 401
	Administrationskostnader	-42 115	-48 915
	Extern revision	-20 000	-17 125
	Medlemsavgifter	-23 740	-22 740
	Föreningsverksamhet	-20 907	-19 340
	Övriga förvaltningskostnader	-122 871	-55 841
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-314 603	-170 362
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 434	-6 300
	Styrelsearvode	-229 200	-157 500
	Löner och övriga ersättningar	-15 900	-15 600
	Sociala avgifter	-58 589	-48 755
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-305 123	-228 155
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	1 474	2 236
	Ränteintäkter SBAB	228 778	92 778
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	54 766
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	230 252	149 780
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	-2 480 593	-2 175 588
	Övriga räntekostnader	-900	-1 277
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 481 493	-2 176 865

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 823 974	97 823 974
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 117 000	7 117 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	487 135	487 135
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	105 428 109	105 428 109
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 088 273	-23 152 300
	Årets avskrivningar	-1 369 804	-935 972
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 458 076	-24 088 273
	<i>Utgående redovisat värde</i>	79 970 033	81 339 836
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 036 000	98 448 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 102 000	1 102 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 300 000	34 500 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	998 000	998 000
	<i>Summa</i>	137 436 000	135 048 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 552 000	16 552 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 552 000	16 552 000
	Kommunal borgen i Haninge Kommun 69 692 367 kr		
Not 10	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	4 000 000	0
	Årets tillkommande fordringar	0	4 000 000
	Årets avgående fordringar	-4 000 000	0
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	0	4 000 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 854 519	3 116 634
	Övriga fordringar	25 746	54 472
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 880 265	3 171 106

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	254 401	92 779
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	498 441	343 731
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	752 841	436 510

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placering SBAB	4 000 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	4 000 000	0

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>
Swedbank	2,55%	2026-01-23	6 892 441	216 983
Swedbank	2,55%	2026-01-23	7 211 445	227 042
Swedbank	2,95%	2025-08-28	4 021 750	400 000
SBAB	3,21%	2025-03-14	11 600 000	200 000
SBAB	3,63%	2027-11-12	7 202 753	150 000
SBAB	4,3%	2025-11-17	9 372 060	73 991
SBAB	3,78%	2027-01-14	8 302 094	66 371
Swedbank	3,77%	2025-09-25	4 464 212	99 475
Swedbank	3,77%	2025-09-25	5 595 972	150 180
			64 662 727	1 584 042

Långfristig del	28 948 337
Nästa års amortering av långfristig skuld	660 396
Lån som ska konverteras inom ett år	35 053 994
Kortfristig del	35 714 390
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 584 042
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 336 168
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,41%
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>
Swedbank	2,55%	2026-01-23	6 892 441	216 983
Swedbank	2,55%	2026-01-23	7 211 445	227 042
Swedbank	2,95%	2025-08-28	4 021 750	400 000
SBAB	3,21%	2025-03-14	11 600 000	200 000
SBAB	3,63%	2027-11-12	7 202 753	150 000
SBAB	4,3%	2025-11-17	9 372 060	73 991
SBAB	3,78%	2027-01-14	8 302 094	66 371
Swedbank	3,77%	2025-09-25	4 464 212	99 475
Swedbank	3,77%	2025-09-25	5 595 972	150 180
			64 662 727	1 584 042

Nästa års amortering av långfristig skuld

660 396

Lån som ska konverteras inom ett år

35 053 994

Kortfristig del

35 714 390

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

667 939

655 557

Upplupna räntekostnader

105 768

117 654

Övriga upplupna kostnader

148 587

158 305

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***922 294****931 516**

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 Lyckeby i Haninge, org.nr. 716420-3072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyckeby i Haninge 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. 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 uppger, 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. 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 Lyckeby i Haninge 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Aronsson Forslin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BIRGITTA BLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:09:05



SAMUEL TUOMAS KÄÄRIÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 07:42:53



MIKAEL FAVRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:34:27



MARGA SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:52:46



DAVID OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:26:30



MILAN LASIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:58:12



ÅSA ARONSSON FORSLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:50:14



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:58:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ÅSA ARONSSON FORSLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:53:17



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:58:57



HSB – där möjligheterna bor



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

[illegible]

[illegible]

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor