



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 769611-1090 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 2004.

Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Hantverkaren 1	2006-05-11	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Företagsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 295
10	p-platser	0
Totalt 25 objekt		1 295

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Gösta Edlund	Ordförande	2022-07-18	
Laila Larsson	Ledamot	2024-06-13	
Laila Larsson	Suppleant	2022-07-18	2024-07-01
Gun-Britt Larsson	Ledamot	2023-06-13	
Inga-Lill Noré	Ledamot	2024-01-01	
Fred Norberg	Ledamot	2023-06-13	2024-07-01
Mattias Öhman	Ledamot	2024-07-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Laila Larsson och Lars Gösta Edlund. Gun-Britt Larsson avgår pga flytt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Fred Norberg (sammankallande) samt Anna-Lena Lundén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar samt 2 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2074 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-08.

Nytt för i år att vi nu är medlemsförening inom HSB och med nytt namn, HSB Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn. Det känns som en ny bra start för vår förening. Vi fick även förstärkning i styrelsearbetet av en HSB-ledamot.

Året har fortsatt präglats av oro i omvärlden och kostnadsutvecklingen på varor och tjänster har fortsatt att öka, om även i något lugnare takt. Räntenivåerna på föreningens fastighetslån har stabiliserats, två extra amorteringar har gjorts under året, 150kr + 125kr.

Avtal

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn.
Renhållning har skotts av SRV Återvinning.

Föreningen har bl.a. avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Adven Sverige	Fjärrvärme
Ellevio	Elnät
Kone AB	Hissar
Kraftringen AB	Elavtal
Nynäshamns kommun	Vatten
Nynäs-Ösmo LBC. mark & anläggning	Snöröjning
Presto Brandsäkerhet AB	Brandsläckare, tillsyn och service
Södertörns Lås AB	Lås och nycklar
Tele2	Bredband & TV

Underhåll, investering eller reparationer

År 2024 har följande hanterats.

Presto Brandsäkerhet AB, har 2024-01-18 utfört översyn på föreningens brandsläckare, inga anmärkningar enligt servicereport.

Årets HSB Underhållstillsyn utfördes 8 maj av personal från HSB Södertörn.

Vid tillsynen framkom några anmärkningar på bl.a. soprum på Lövlundsvägen 10 som ska åtgärdas snarast.

Återkommande hissbesiktning utförd av KIWA 2024-08-22, inga brister.

Nästa hissbesiktning utförs senast 2025-07-31.

Kone AB, tecknat jouravtal på hissar.

Nynäs Tak: Kollade hustaken och rensade takrännor den 16 april.

Utbyte av skadat virke i soprum utfört. Utbyte av överliggare på staket utfört.

I rullatorförråd på Lövlundsvägen 10, har hyllor monterats på en vägg.

I övrigt har normalt underhållsarbete utförts under året.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Sopsorteringen har förändrats tidigare och fungerar nu bra med de kärl som finns i båda soprummen.

Sopkärl har rengjorts 2024-07-28 av Miljöhuset i Stockholm AB.

Radonmätning genomfördes våren 2024, v6 – v17. Mätningen gjordes i totalt 9 lägenheter fördelade på olika våningsplan.

I varje lägenhet gjordes mätningen i ett sovrum och vardagsrum.

Radon AB Konsult i Roslagen, radonmätningen slutförd och enligt protokoll ligger alla mätvärden under riktvärde.

Arbetet fortsätter med att byta till LED-lampor i trapphus och allmänna utrymmen.

Påbörjar även planering av kommande utbyte av lysrörsarmaturer till LED-armaturer i allmänna utrymmen.

Samtliga lägenheter har även i år erhållit en ny uppsättning Allergen ventilationsfilter, för att förbättra inomhusklimatet.

Aktiviteter

Swedbank Hypotek, vid omsättning under 2024 av fastighetslån, valde styrelsen att göra två extraamorteringar, 150kkr och 125kkr. Samt låta två lån att ligga med 3 mån rörlig ränta, ett lån ligger kvar med fast ränta, låst till 2025-09-25.

Nytt Elhandelsavtal tecknades med Kraftringen 2024-11-01 – 2025-10-31, timpris 1 år.

Snöröjningsavtal har förlängts för säsongen 2024/2025 med Nynäs-Ösmo LBC.

Föreningen har genomfört två städdagar under året, vårstädningen ägde rum 27 april med god uppslutning, efter slutfört arbete serverades gemensamt kaffe.

Den årliga höststädningen ägde rum den 26 oktober, även den med god uppslutning och gemensamt kaffe.

Adventkaffe med tillbehör anordnades den 7 december i entrén på Lövlundsvägen 10.

En trevlig tradition som uppskattas. God uppslutning och trevlig stämning.

Lägenhetstillsyn är beställt från HSB, kommer att utföras under våren-25.

LED-belysning i hissar, är beställt och kommer att utföras i början av 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Underhåll, investering eller reparationer

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Under åren 2011 - 2017 byggdes innergården på Snickargränd om till en gemensam uteplats för alla boende i föreningen. Uteplatsen på Lövlundsvägen stensattes, avgasare installerades i undercentralen för att effektivisera värmetillförsel i fastigheterna.

Dessutom utfördes rensning av avloppsstammarna i båda fastigheterna.

2016 drabbades föreningen av en vattenskada i fastigheten på Snickargränd.

Försäkringsersättning har erhållits från Folksam.

Byte av styrcentral (DUC) i undercentralen utfördes av drifttekniker från HSB.

2017 utfördes OVK-besiktning, handikappanpassning av porten på Snickargränd samt ramp i trä till förrådet där permobil kan förvaras. Målning av uteförråden på Snickargränd och av båda soprummen.

Åren 2018 - 2020

2018 upprättades energideklaration av Energikompens i Sverige AB. Utebelysningen i trappan mellan Lövlundsvägen-Snickargränd har ersatts. Avbärarräcken och motorvärmare har bytts ut på parkeringen.

2019 installerades nya avgasare i undercentralen. Takbesiktning utfördes av Nynäs Tak Entreprenad Stockholm AB, de brister som framkom har åtgärdats.

2020 har föreningen installerat utrustning för fjärrövervakning av undercentralen och även monterat kombinerad givare för temperatur och luftfuktighet.

Slamsugning har utförts och fallskydd har monterats i markbrunnar.

Åren 2021 - 2023

2021 har nya kodlås typ Axema Vaka med kodbrickor monterats i entréportarna.

Bytet gjordes tidigare än vad som var planerat enligt underhållsplanen.

Taktillsyn 2021 utfördes av Nynäs Tak Entreprenad, de monterade även nyanockband på båda fastigheterna och har åtgärdat några plåtdetaljer.

Trädbeskärning har utförts på träden på innergården.

Stamrensning och spolning har utförts av Interspol Systems AB i båda fastigheterna 2021.

2022 har trädbeskärning utförts på träden i anslutning till parkeringen.

Fällstol har monterats i respektive entréhall.

Automatisk dörröppning förändrades till att gälla alla som öppnar med tagg eller kod. Frånluftsfläktar med styrutrustning har bytts ut i båda fastigheterna, styrutrustningen var enligt underhållsplanen planerad att göras 2023, men gjordes nu samtidigt med fläktbytet.

2023. Ojämnheter på gården utanför entrén på Snickargränd 1 åtgärdades, samt övergången mellan plattor och asfaltkant.

Under hösten utfördes ventilationsrensning och OVK-besiktning, arbetet omfattade båda fastigheterna. Kone AB, byte av nödtelefon i hissarna på grund av systembyte.

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

Underhållsåtgärd eller investering

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Planen uppdateras löpande, inför varje åtgärd görs en bedömning av behovet. Påbörjar planering av kommande utbyte av lysrörsarmaturer till LED-armaturer i allmänna utrymmen inför 2025. Enligt upprättad underhållsplan är följande större åtgärder planerade under den kommande 5-årsperioden:

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusental kr
2025	Omläggning och justering av del av plattor på uteplats. Inoljning trappor och räcken. Målning av entré, trapphus och plåtdetaljer. Utbyte av lysrörsarmaturer.	225 tkr
2026	Byte av elinstallationer för LED-belysning i entréer och trapphus Vatten & avlopp, stamspolning.	200 tkr
2027	Låssystem-cylindrar. Utomhusmiljö, mark, buskar och träd.	175 tkr
2028	Ommålning av soprum och förråd, panel och tak.	150 tkr
2029	Byte av linoleummattor i trapphus.	150 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel för underhåll enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	154	212	242	279	295
Skuldsättning, kr/kvm	7 867	8 218	8 512	8 651	8 905
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 867	8 218	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	282	249	239	235	209
Årsavgifter, kr/kvm	1 073	975	920	920	911
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 100	1 005	944	943	934
Nettoomsättning, tkr	1 425	1 295	1 223	1 222	1 209
Resultat efter finansiella poster, tkr	-189	-205	-161	-103	-44
Soliditet, %	69	68	68	67	67

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 154 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 4%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 895 000	0	0	23 895 000
Underhållsfond, kr	991 446	0	149 336	1 140 782
S:a bundet eget kapital, kr	24 886 446	0	149 336	25 035 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 245 742	-204 922	-149 336	-1 600 000
Årets resultat, kr	-204 922	204 922	-189 191	-189 191
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 450 664	0	-338 527	-1 789 191
S:a eget kapital, kr	23 435 782	0	-189 191	23 246 591

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 664 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	-1 450 664
Årets resultat, kr	-189 191
Reservation till underhållsfond, kr	-160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 664
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 789 191

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 789 191

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	1 424 994	1 295 079
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 741
Summa Rörelseintäkter		1 424 994	1 301 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-735 534	-789 051
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 649	-65 519
Personalkostnader	Not 6	-42 457	-41 114
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-378 402	-380 024
Summa Rörelsekostnader		-1 202 042	-1 275 708
Rörelseresultat		222 952	26 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 980	17 061
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 123	-248 094
Summa Finansiella poster		-412 143	-231 033
Resultat efter finansiella poster		-189 191	-204 922
Resultat före skatt		-189 191	-204 922
Årets resultat		-189 191	-204 922

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	32 157 153	32 535 555
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		32 157 154	32 535 556
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	0
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	0
Summa Anläggningstillgångar		32 157 654	32 535 556

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	696 359	1 017 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	49 782	47 287
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		746 141	1 064 451
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		600 000	600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	253 424	249 345
<i>Summa Kassa och bank</i>		253 424	249 345
Summa Omsättningstillgångar		1 599 565	1 913 796
Summa Tillgångar		33 757 219	34 449 352

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 895 000	23 895 000
Fond för yttre underhåll	1 140 782	991 446
Summa Bundet eget kapital	25 035 782	24 886 446

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 600 000	-1 245 742
Årets resultat	-189 191	-204 922
Summa Ansamlad förlust	-1 789 191	-1 450 664

Summa Eget kapital

23 246 591 23 435 782

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	3 930 000
Summa Långfristiga skulder		0	3 930 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 187 500	6 712 500
Leverantörsskulder		72 643	134 372
Skatteskulder		2 384	1 769
Övriga kortfristiga skulder		0	7 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	248 101	227 348
Summa Kortfristiga skulder		10 510 628	7 083 569

Summa Skulder

10 510 628 11 013 569

Summa Eget kapital och skulder

33 757 219 34 449 352



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	222 952	26 111
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	378 402	380 024
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	378 402	380 024
Erhållen ränta	24 561	13 467
Erlagd ränta	-423 990	-201 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	201 925	218 029
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 128	59
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-61 074	85 360
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-63 202	85 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	138 722	303 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-455 000	-380 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-455 000	-380 000
Årets kassaflöde	-316 278	-76 552
Likvida medel vid årets början	1 864 552	1 941 103
Likvida medel vid årets slut	1 547 774	1 864 552



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
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.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 389 324	1 263 024
	Hyrer garage och parkeringsplatser	31 800	31 800
	Övriga primära intäkter	3 870	1 315
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 424 994	1 296 139
	Hyresbortfall	0	-1 060
	<i>Summa</i>	0	-1 060
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 424 994	1 295 079

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	6 741
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	6 741

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-95 346	-82 487
	Snö och halk-bekämpning	-42 447	-59 970
	Reparationer	-25 955	-36 064
	Planerat underhåll	-10 664	-98 969
	El	-50 820	-49 989
	Uppvärmning	-219 224	-181 830
	Vatten	-95 105	-91 095
	Sophämtning	-53 909	-47 078
	Fastighetsförsäkring	-27 460	-24 625
	Kabel-TV och bredband	-23 915	-25 119
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-24 450	-23 835
	Förvaltningsavtalskostnader	-66 237	-65 666
	Övriga driftkostnader	0	-2 325
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-735 534	-789 051
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	-1 888	-4 383
	Administrationskostnader	-13 159	-25 463
	Extern revision	-14 425	-13 127
	Medlemsavgifter	-9 000	-8 680
	Föreningsverksamhet	-6 052	-13 866
	Övriga förvaltningskostnader	-1 125	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-45 649	-65 519
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-35 575	-37 305
	Sociala avgifter	-3 632	-3 809
	Övriga personalkostnader	-3 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-42 457	-41 114
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-371 138	-371 138
	Avskrivning på markanläggning	-7 264	-8 886
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-378 402	-380 024

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 663 750	32 663 750
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 100 000	4 100 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	213 466	213 466
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 977 216	36 977 216
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 441 661	-4 061 637
	Årets avskrivningar	-378 402	-380 024
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 820 063	-4 441 661
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 157 153	32 535 555
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 600 000	19 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 854 000	4 854 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	24 454 000	24 454 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 900 000	12 900 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 900 000	12 900 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	26 594	26 594
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 594	26 594
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 594	-26 594
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 594	-26 594
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Årets anskaffning	500	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

694 350

1 015 206

Övriga fordringar

2 009

1 957

Summa Övriga fordringar

696 359

1 017 163

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

4 925

4 506

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

44 857

42 781

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 782

47 287

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

Kassa och bank

Swedbank

248 254

244 260

Swedbank

5 170

5 085

Summa Kassa och bank

253 424

249 345

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	4,68%	2025-09-25	3 930 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,6%	2025-01-28	4 200 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,79%	2025-01-28	2 057 500	180 000
			10 187 500	180 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

10 187 500

Kortfristig del

10 187 500

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

180 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

720 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,05%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

115 223

110 614

Upplupna räntekostnader

72 953

59 820

Övriga upplupna kostnader

59 925

56 914

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

248 101

227 348

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 Apotekaren 2 i Nynäshamn, org.nr. 769611-1090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Apotekaren 2 i Nynäshamn 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. 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 Bostadsrättsförening Apotekaren 2 i Nynäshamn 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ronny Mofalk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS GÖSTA EDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:49:25



MATTIAS ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:34:56



LAILA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:32:59



GUN-BRITT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:17:10



INGA-LILL NORÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 07:45:50



RONNY MOFALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:25:12



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:24:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Apotekaren 2 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RONNY MOFALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:21:15



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:24:13



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.