



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 225 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 323 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 3 264 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 3 %</p>	 <p>Energikostnad 352 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 1 037 kr/kvm</p>	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Klangen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
225 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredsställande med hänvisning till styrelsens erfarenhet från tidigare år och i samråd med HSB.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
323 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhållsplan som sträcker sig 50 år. Nästkommande år ska alla ventiler och termostater på elementen bytas ut.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 264 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar lånen årligen och skuldsättningen bedöms vara låg och därmed finns det tillfredsställande handlingsutrymme om nya lån skulle behövas.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att sparandet täcker även eventuella räntehöjningar.

NYCKELTAL



Energikostnad
352 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka. En åtgärd vi har det kommande året är underhåll och kalibrering av värmesystemet.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger tomt.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 037 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgifterna behöver höjas med 3 % per år i kommande tre år för att täcka höjda fasta kostnader och följa med i den ekonomiska utveckling som vi befinner oss i.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Klängen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-2226 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 1968.

Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Klängen 2	1969-04-01	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 149
1	lokaler (hyresrätt)	20
36	garageplatser	0
37	p-platser	0
Totalt 188 objekt		7 169

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 45 st 2 rok, 48 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marianne Höglund	Ledamot	2013-05-15
Jan Dirmeus	Ordförande	2024-05-22
Lena Porgerus	Ledamot	2022-05-22
Elisabet Sundberg	Ledamot	2017-05-17
Angela Hederstedt	Ledamot	2019-06-10
Jimmy Pettersson Jarl	Ledamot	2019-02-15
Gert Knutsson	Suppleant	2024-06-13
Jennifer Lind	Suppleant	2022-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Sundberg, Jimmy Jarl Pettersson, Angela Hederstedt, Jennifer Lind och Gert Knutsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Höglund, Jan Dirmeus, Jimmy Pettersson Jarl och Elisabeth Sundberg.

Revisorer har varit: Annie Östlingsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Lars-Erik Jönevall (sammankallande), Jan Olofsson och Magnus Arwin avgick i maj 2024 och ersattes av Monica Berglund och Lisbeth Öhman, valda vid extra föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2074 och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdaterades 2024-09-12 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.

Sommarfest med trubadur och god mat och många medlemmar som närvarade.
Julfest hölls även i år med fler medlemmar än förra året.

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötsel och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södertörn
Städning sköts av Miljörenen AB
Trädgårdsskötsel sköts av AB Hus & Villaträdgårdar
Snöröjning sköts av AB Hus & Villaträdgårdar

Föreningen har övriga avtal med nedanstående företag

- Elevio - Elnätsavtal
- Fortum - Elinköpsavtal
- Infometric - Insamling av IMD, vatten och el
- Adven - Fjärrvärme
- Nynäshamns kommun - Vatten
- SRV - Sophämtning
- Telenor - Bredband
- Protector - Fastighetsförsäkringar
- Charge Amps - Laddstolpar
- Brandskyddsteamet - SBA

Under Året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Stamspolning är utförd, och OVK är påbörjad.

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

Relining till avluftning väntar vi med, skall läggas till i underhållsplanen, det akuta är lagat.

Årtal	Åtgärd
2025	Fortsättning av OVK och rensning av ventiler.
2025	Byte radiatorer, och ventiler. Kalibrering av värmesystemet.
2025	Byte elinstallationer led
2025	Underhåll av källargolv
2026	Inga större åtgärder.
2027	Nätstängsel, byte stängselnät

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	225	192	200	229	224
Skuldsättning, kr/kvm	3 264	3 358	3 380	3 474	3 582
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 274	3 368	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	352	331	269	250	223
Årsavgifter, kr/kvm	1 037	874	833	816	816
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 067	983	891	876	877
Nettoomsättning, tkr	7 628	7 011	6 386	6 277	6 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	37	146	173	566	179
Soliditet, %	37	36	36	35	34

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	679 700	0	0	679 700
Underhållsfond, kr	6 397 966	0	460 457	6 858 423
S:a bundet eget kapital, kr	7 077 666	0	460 457	7 538 123
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 300 615	145 510	-460 457	6 985 668
Årets resultat, kr	145 510	-145 510	37 168	37 168
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 446 125	0	-423 289	7 022 836
S:a eget kapital, kr	14 523 791	0	37 168	14 560 959

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 899 000 kr samt ianspråktagande skett med 438 543 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	7 446 126
Årets resultat, kr	37 168
Reservation till underhållsfond, kr	-899 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	438 543
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 022 837

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 022 837

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	7 627 981	7 011 016
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 000	34 458
Summa Rörelseintäkter		7 648 981	7 045 474

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 384 899	-4 720 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 516	-244 588
Personalkostnader	Not 6	-313 709	-340 149
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 140 648	-1 172 376
Summa Rörelsekostnader		-7 137 772	-6 477 976

Rörelseresultat

511 208 **567 498**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 610	3 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 650	-425 784
Summa Finansiella poster		-474 040	-421 988

Resultat efter finansiella poster

37 168 **145 510**

Resultat före skatt

37 168 **145 510**

Årets resultat

37 168 **145 510**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	35 076 437	36 086 829
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	1 250 513	1 346 706
Summa Materiella anläggningstillgångar		36 326 950	37 433 536

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

36 327 450 **37 434 036**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 285	15 831
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 649 150	2 386 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	457 595	331 085
Summa Kortfristiga fordringar		3 111 030	2 733 319

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	77 935	76 107
Summa Kassa och bank		77 935	76 107

Summa Omsättningstillgångar

3 188 965 **2 809 426**

Summa Tillgångar

39 516 415 **40 243 462**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	679 700	679 700
Fond för yttre underhåll	6 858 423	6 397 966
Summa Bundet eget kapital	7 538 123	7 077 666

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 985 668	7 300 615
Årets resultat	37 168	145 510
Summa Fritt eget kapital	7 022 836	7 446 126

Summa Eget kapital

14 560 959 **14 523 791**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 957 560	22 990 440
Summa Långfristiga skulder		8 957 560	22 990 440

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 445 380	1 084 880
Leverantörsskulder		543 384	579 760
Skatteskulder		11 217	15 558
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	53 318	45 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	944 597	1 003 628
Summa Kortfristiga skulder		15 997 896	2 729 230

Summa Skulder

24 955 456 **25 719 670**

Summa Eget kapital och skulder

39 516 415 **40 243 462**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 511 208 567 498

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 140 648 1 172 376

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 140 648 1 172 376

Erhållen ränta 13 610 3 796

Erlagd ränta -489 035 -405 534

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 176 431 1 338 136

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -182 697 -567 498

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -90 450 165 788

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -273 146 -401 709

Kassaflöde från den löpande verksamheten

903 285 936 427

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -34 062 -213 964

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -34 062 -213 964

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -672 380 -154 880

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -672 380 -154 880

Årets kassaflöde 196 842 567 583

Likvida medel vid årets början 1 884 602 1 317 020

Likvida medel vid årets slut 2 081 445 1 884 602

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. Förenklad 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: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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: I nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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	6 562 296	6 249 408
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	678 539	368 121
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	171 000	171 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	157 905	139 128
	Hyror förbrukningsbaserad	19 041	12 947
	Hyror övrigt	7 259	6 492
	Övriga primära intäkter	34 119	64 250
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 630 159	7 011 346
	Hysesbortfall	-2 178	-330
	<i>Summa</i>	-2 178	-330
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 627 981	7 011 016

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	21 000	34 458
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	21 000	34 458
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-967 690	-725 833
	Snö och halk-bekämpning	-112 287	-176 575
	Reparationer	-110 264	-65 379
	Planerat underhåll	-438 543	-56 335
	Försäringsskador	-6 050	-3 305
	EI	-421 556	-589 529
	Uppvärmning	-1 469 903	-1 184 037
	Vatten	-635 345	-602 886
	Sophämtning	-179 843	-214 013
	Fastighetsförsäkring	-157 646	-139 244
	Kabel-TV och bredband	-218 528	-218 418
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	-185 820	-181 146
	Förvaltningsavtalskostnader	-468 411	-556 226
	Övriga driftkostnader	-13 014	-7 937
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 384 899	-4 720 863
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-9 212	-5 572
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 416	-30 673
	Administrationskostnader	-27 312	-23 131
	Extern revision	-20 875	-15 625
	Konsultkostnader	0	-21 625
	Medlemsavgifter	-64 850	-64 850
	Föreningsverksamhet	-131 771	-80 732
	Övriga förvaltningskostnader	-3 080	-2 380
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-298 516	-244 588

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-223 069	-253 892
	Revisionsarvode	-4 200	-4 200
	Övriga arvoden	-19 300	-10 300
	Sociala avgifter	-63 890	-71 757
	Övriga personalkostnader	-3 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-313 709	-340 149
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 byggnader	-990 616	-1 022 344
	Avskrivning på markanläggning	-53 839	-53 839
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-96 193	-96 193
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 140 648	-1 172 376
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 085 318	46 532 479
	Ingående anskaffningsvärde mark	671 456	671 456
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	659 219	362 500
	Årets investeringar	34 062	2 849 558
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	50 450 056	50 415 993
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 329 164	-13 252 981
	Årets avskrivningar	-1 044 455	-1 076 183
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 373 619	-14 329 164
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 076 437	36 086 829
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	97 000 000	97 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 015 000	35 015 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 015 000	35 015 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 076 303	2 076 303
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 076 303	2 076 303
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-729 597	-633 404
	Årets avskrivningar	-96 193	-96 193
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-825 790	-729 597
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 250 513	1 346 706
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 003 510	1 808 496
	Övriga fordringar	645 640	577 907
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 649 150	2 386 403
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	457 595	331 085
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	457 595	331 085
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	9 877	9 877
	Swedbank	68 058	66 230
	<i>Summa Kassa och bank</i>	77 935	76 107

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 Hypotek AB	0,95%	2026-11-25	5 427 440	132 380
Swedbank Hypotek AB	3,4%	2025-03-28	412 500	50 000
Nordea Hypotek AB	4,32%	2028-01-19	1 680 000	100 000
Nordea Hypotek AB	4,45%	2026-11-18	2 152 500	70 000
Nordea Hypotek AB	1,25%	2025-06-18	7 011 550	154 100
Swedbank Hypotek AB	2,24%	2025-01-24	6 718 950	165 900
			23 402 940	672 380

Långfristig del	8 957 560
Nästa års amortering av långfristig skuld	302 380
Lån som ska konverteras inom ett år	14 143 000
Kortfristig del	14 445 380
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	672 380
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 689 520
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,02%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	2 700	2 700
Inre fond	41 533	42 664
Övriga kortfristiga skulder	9 085	40
<i>Summa Övriga skulder</i>	53 318	45 404

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	625 413	597 583
Upplupna räntekostnader	61 302	62 687
Övriga upplupna kostnader	257 882	343 358
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	944 597	1 003 628

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 Klängen i Nynäshamn, org.nr. 712400-2226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klängen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Klängen 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annie Östlingsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JAN DIRMEUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:44:45



MARIANNE HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:46:17



ELISABET SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:21:13



JIMMY PETTERSSON JARL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 17:15:51



LENA PORGERUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:35:16



ANGELA HEDERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:43:17



ANNIE ÖSTLINGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:32:06



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:43:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNIE ÖSTLINGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:30:37



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:43:18



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.