



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Lejonet i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lejonet i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0840 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lejonet 5	1959-03-16	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. 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
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 054
1	lokaler (hyresrätt)	50
1	föreningslokal	84
14	garageplatser	0
15	p-platser	0
Totalt 79 objekt		3 188

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 21 st 2 rok, 21 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monika Lundstedt	Ordförande	2018-06-03	
Nicolai Ussing	Ledamot	2016-01-25	
Åsa Sjödin	Ledamot	2021-06-20	2024-06-17
Daniel Stagno	Ledamot	2024-06-17	
Vlora Rexhepi	Ledamot	2022-06-20	2024-06-17
Pontus Eriksson	Ledamot	2023-06-13	
Sofie Leo	Ledamot	2023-06-13	
Tony Saliba	Ledamot	2024-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monika Lundstedt, Pontus Eriksson och Sofie Leo.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Monika Lundstedt, Daniel Stagno, Vlora Rexhepi, Pontus Eriksson och Sofie Leo.

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

Valberedning har varit: Inger Eriksson (sammankallande) och Christina Borgmalm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%. En förändring av årsavgiften med +5% 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 50 år framåt 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.

• Omsättning av lån

Tre lån har satts om. Varav ett lån har bytt bank. Ett nytt lån har tagits med anledning av ökade kostnader för installation av det nya värmesystemet.

• Energioptimering

Arbetet med energioptimering är nu slutfört. Arbetet har omfattat samtliga lägenheter samt fastighetens övriga lokaler. Nya radiatorventiler och termostater i fastighetens samtliga radiatorer/element har installerats. Samt installation av rumsgivare i samtliga lägenheter som reglerar framledningstemperaturen till radiatorsystemen. I samband med projektet har fem element fått bytas ut samt vissa rör tillhörande element. En vattenskada i en lägenhet har också uppstått. Undercentralens utrustning och teknik har servats eller bytts ut. Vi har också fått ett digitalt system där vi kan avläsa temperaturer i samtliga lägenheter samt övervaka driftsfunktioner och larm i vår undercentral. Styrelsen har också beslutat om att köpa in uppdraget som drifttekniker från HSB. Det innebär att personen utför tillsyn av vår undercentral varje månad. Han får också larm om något i vårt värme och ventilationssystem behöver åtgärdas och kommer också att rapportera in status i Brf:s Lejonets sidor i Mitt

HSB.

Styrelse ser detta som en mycket viktig och trygg investering för vår fastighet

- **Systematiskt brandskyddsarbete.**

Kontroll av det Systematiska brandskyddsarbetet genomförs 4 gånger per år och vid ett tillfälle deltar Brandsäkra. Allt protokollförs. En handlingsplan ska påbörjas som bland annat visar hur vi ska göra "i praktiken" i händelse av brand eller annat skäl vid "kris. Detta behöver också förankras hos boende. SBBF har meddelat att möjligheten finns att de kan besöka föreningen för utbildning på plats och viss prova på verksamhet på plats. I samband med upprepade strömbrott har vi noterat behov av utökning av nöd ljus i källaren.

- **Skyddsrum**

En inspektion av skyddsrum och skyddsrumsutrustning har genomförts av företaget BLP Entreprenad AB. Åtgärder av brister i skyddsrummens lokaler samt brister i skyddsrummets utrustning har genomförts 2024. Angående brister i byggnation och installation i vårt skyddsrum så har kvalificerad skyddsrum sakkunnig inspekterat de fel som fanns i stommen på skyddsrummet efter stamrenoveringen 2005. För att dessa åtgärder ska bli helt korrekta föreslår BLP att vi just nu avvaktar med dessa åtgärder och inväntar besiktning från MSB som då får fatta beslut om vad som måste göras. Utifrån rekommendation från BLP har styrelsen budgeterat 200 000kr för att det kan komma att bli en åtgärd i framtiden, efter MSBs besiktning. En handlingsplan har påbörjats gällande riktlinjer och rutiner gällande användning av skyddsrummet. De eternitskivor som hittades i skyddsutrustningsrummet har sanerats med hjälp av företaget Miramix som är ett certifierat företag för detta uppdrag.

- **Digitalisering**

Digital bokning av tvättstuga samt digitala anslagstavlor i trapphusen.

Installation av digitala anslagstavlor i trapphusen är genomfört. Boenden bokar tvätttider genom informationstavlan alternativt genom dator eller telefon. Styrelsen lägger ut information på anslagstavlorna. Informationsmöte om det digitala systemet har genomförts i varje trapphus samt skickats ut till de boende.

- **Kurser och konferenser**

Ordförande har deltagit vid HSB Södertörns årsstämma, Södertörnskonferens samt FOKUS samtal med HSB

Ledamöter har deltagit i HSB:s kurser Boosta din styrelsen med ny Energi, Ny i styrelsen, Fastighetsägaransvaret, Södertörns brandförsvar, Styrelsestöd.

- **Årsstämma**

Årsstämman genomfördes den 13 juni. Närvarande var 16 medlemmar med rösträtt samt HSB:s representant med fullmakt. Inga motioner var inkomna.

- **Asfaltering av trottoarer, p-platser samt övriga asfalterade ytor i föreningen**

Monika har träffat kommunens Miljö och samhällsbyggnadsförvaltning för att se över eventuellt samverka kring asfaltering och tydliggöra vilka ytor som är föreningens ansvar respektive kommunens ansvar. Kommunen har innga planer år 2024 för asfaltering av Vaktbergsvägen 2024. Eventuell asfaltering nästa år. Samtala vidare om detta.

- **Budgetmöte**

Utifrån de prisökningar som annonserats vad gäller föreningens driftskostnader beslutade styrelsen att höja avgiften med 5 %.

- **Klagomål**

Mottagit och processat klagomål om lukt av rök och andra lukter. I samband med detta har en ventilationskontroll genomförts i samtliga lägenheter på Vårfruvägen 10.

Brist på städning i tvättstugorna samt brist på källsortering i sopkärlen är vanliga klagomål.

- **Fastighetstillsyn**

Fastighetstillsyn genomfördes 8 maj som resulterade i olika åtgärder i fastigheten. Bland annat bevakning av en spricka i husfasaden vid hörnet Vaktbergsvägen 13 A.

- **Revisor**

Revisor Christer Carlsson deltagit vid ett styrelsemöte genomgång och dialog om revisorns uppdrag.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2024 - 2027

Årtal	Åtgärd
2024	- Nedtagning av björk, stubbfräsning samt nyplantering av träd.
2024	- Byte av vissa brädor på våra trädgårdsmöbler. Möblerna ska inoljas våren 2025.
2024	- Spolning och rensning av dagvattenbrunnar.
2024	- Stadageenlig fastighetstillsyn av HSB samt styrelserepresentant
2024	- Avtal om lägenhetstillsyn i samband med lägenhetsöverlåtelse
2024	- Nya dekaler för sopsortering har satts upp på samtliga sopkärl.
2024	Planering av utnyttjande av så kallad uthyrningslokal på Vaktbergsvägen 13 A.
2024	Planering av eventuell upprustning av föreningslokal på Vårfruvägen 10.

2024	- Årlig besiktning av lekplats är genomförd av HSB.
2024	- En front på en balkong är skadad på grund av påkörning av fordon. Skadan åtgärdad och betald av fordonsägaren.
2024	- Planterings bord finns nu i vår trädgård för att möjliggöra omplantering av hushållsväxter för alla boenden.
2024	- Installation av ny tvättmaskin
2024	- Inköp av solskydd till vår uteplats.
2024	- Byte av försäkringsbolag till Gjensidige.
2024	- Service av garageportar.
2024	- Offertförfrågan angående Radonmätning
2024	- Tvättning av sopkärl
2024	- Nya dekaler har satts upp på samtliga sopkärl.
2024	- Ny entreprenör för snöröjning.
2024	- Vanligaste bristerna/klagomålen är städning av tvättstugan och dålig sopsortering
2025	- Service av brandskydd
2025	- Service av skyddsrum samt skyddsrumsutrustning.
2025	- Service av garageportar
2025	- Åtgärda källardörrar utifrån energioptimering.
2025	- Underhåll av port dörrar i trapphusen.
2025	- Inoljning av trädgårdsmöbler.
2025	- Radonmätning
2025	- Planering av så kallad uthyrningslokal på Vaktbergsvägen 13 A
2025	- Påbörja planering av föreningslokal på Vårfruvägen 10
2025	- Besiktning lektyr
2025	- Sanering av cykelrum
2025	- Påbörja process vad gäller avtal av p-platser och garage ses över och omarbetas så att avgiftshöjning kan bli möjlig 2026
2025	- Byte till elinstallationer i trapphusen
2025	- Byte till elinstallationer led i källarplanet
2025	- Asfaltering och körbar omläggning av trottoarer, p-platser och övriga asfalterade ytor som tillhör fastigheten
2025	- Linjemarkering av p-platser
2025	- Byte av cirkulationspumpar för värme
2025	- Garanti besiktning balkonger
2026	- Service av brandskydd
2026	- Service av skyddsrum samt skyddsrumsutrustning.
2026	- Service av garageportar
2026	- Planering av så kallad uthyrningslokal på Vaktbergsvägen 13 A
2026	- Påbörja planering av föreningslokal på Vårfruvägen 10
2026	- Värmeisolering av tidigare utrymme för sopkärl
2026	- Service av postboxar
2026	- Besiktning lektyr

2026	- Helmålning källare inklusive golv
2026	- Galvarnisering och lackning av takplåt vid entréerna.
2026	- Åtgärda föreningslokal, golv och målning
2026	- Målning av torkrum och tvättstuga
2026	- Byte av torkskåp
2027	- Service av brandskydd
2027	- Service av skyddsrum samt skyddsrumsutrustning.
2027	- Service av garageportar
2027	- Byte av tvättmaskin
2027	- Byte av torkskåp
2027	- Besiktning lektyr
2027	- Entré dörrar strykning
2027	- OVK
2027	- Rensning av ventilationskanaler i hela fastigheten
2028	- Service av brandskydd
2028	- Service av skyddsrum samt skyddsrumsutrustning.
2028	- Service av garageportar
2028	- Besiktning av lektyr
2028	- Byte av golvplacerad kallmangel
2028	- Stamspolning
2028	- Byte av dörrstängare
2028	- Byte av cylindrar i låssystemet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 6 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	231	233	268	243	214
Skuldsättning, kr/kvm	5 903	5 421	5 543	5 503	5 621
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 994	5 505	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	368	321	292	281	254
Årsavgifter, kr/kvm	1 132	1 029	980	960	942
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 151	1 052	1 000	965	928
Nettoomsättning, tkr	3 546	3 229	3 101	3 081	2 962
Resultat efter finansiella poster, tkr	-144	31	214	120	120
Soliditet, %	24	26	26	25	24

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Styrelsens kommentar till årets förlust

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

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 589 936 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 231 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5 %

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	226 685	0	0	226 685
Underhållsfond, kr	1 960 950	0	36 178	1 997 128
S:a bundet eget kapital, kr	2 187 635	0	36 178	2 223 813
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 134 887	31 158	-36 178	4 129 867
Årets resultat, kr	31 158	-31 158	-144 352	-144 352
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 166 045	0	-180 530	3 985 515
S:a eget kapital, kr	6 353 680	0	-144 352	6 209 328

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 282 000 kr samt ianspråktagande skett med 245 822 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	4 166 045
Årets resultat, kr	-144 352
Reservation till underhållsfond, kr	-282 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	245 822
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 985 515

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 985 515

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 545 854	3 229 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 925	33 621
Summa Rörelseintäkter		3 570 779	3 262 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 456 230	-2 177 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 398	-108 932
Personalkostnader	Not 6	-145 495	-87 782
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-615 789	-592 500
Summa Rörelsekostnader		-3 306 912	-2 967 097
Rörelseresultat		263 866	295 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 067	1 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 285	-266 303
Summa Finansiella poster		-408 218	-264 527
Resultat efter finansiella poster		-144 352	31 158
Resultat före skatt		-144 352	31 158
Årets resultat		-144 352	31 158



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	24 152 410	23 361 808
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	24 750
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 152 410	23 386 558
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		24 152 910	23 387 058

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 300
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 348 416	773 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	124 979	114 528
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 473 395	889 662
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 503	7 301
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 503	7 301
Summa Omsättningstillgångar		1 480 897	896 963
Summa Tillgångar		25 633 807	24 284 021

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	226 685	226 685
Fond för yttre underhåll	1 997 128	1 960 950
Summa Bundet eget kapital	2 223 813	2 187 635

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 129 867	4 134 887
Årets resultat	-144 352	31 158
Summa Fritt eget kapital	3 985 515	4 166 045

Summa Eget kapital	6 209 328	6 353 680
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 166 712	9 604 580
Summa Långfristiga skulder		5 166 712	9 604 580

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 139 868	7 207 328
Leverantörsskulder		245 288	277 236
Skatteskulder		768	8 415
Övriga kortfristiga skulder		328 438	308 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	543 405	524 420
Summa Kortfristiga skulder		14 257 767	8 325 761

Summa Skulder		19 424 479	17 930 341
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		25 633 807	24 284 021
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	263 866	295 685
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	615 789	592 500
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	615 789	592 500
Erhållen ränta	3 067	1 776
Erlagd ränta	-376 044	-252 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	506 678	637 927
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 002	-36 322
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-35 775	137 820
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-29 773	101 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	476 905	739 426
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 381 641	-322 331
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 381 641	-322 331
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 494 672	-377 016
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 494 672	-377 016
Årets kassaflöde	589 936	40 079
Likvida medel vid årets början	729 456	689 378
Likvida medel vid årets slut	1 319 392	729 456

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 inanspråktagande 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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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	3 455 640	3 141 540
	Hyror lokaler	21 582	40 656
	Hyror garage och parkeringsplatser	89 732	89 832
	Hyror övrigt	11 676	11 676
	Övriga primära intäkter	12 394	8 701
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 591 024	3 292 405
	Hyresbortfall	-20 174	-38 248
	Avsatt till inre fond	-24 996	-24 996
	<i>Summa</i>	-45 170	-63 244
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 545 854	3 229 161
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	23 125	0
	Övriga sekundära intäkter	1 800	33 621
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 925	33 621

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-244 062	-261 940
	Snö och halk-bekämpning	-58 639	-37 944
	Reparationer	-111 038	-81 058
	Planerat underhåll	-245 822	-99 174
	Försäkringsskador	0	-4 542
	El	-88 293	-109 596
	Uppvärmning	-704 003	-588 082
	Vatten	-349 969	-298 155
	Sophämtning	-159 871	-128 520
	Fastighetsförsäkring	-75 713	-64 644
	Kabel-TV och bredband	-135 000	-129 658
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-85 822	-92 532
	Förvaltningsavtalskostnader	-173 416	-200 595
	Övriga driftkostnader	-24 582	-81 444
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 456 230	-2 177 883
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	-1 094	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 994	-24 770
	Administrationskostnader	-12 586	-17 386
	Extern revision	-16 000	-12 000
	Medlemsavgifter	-28 200	-28 200
	Föreningsverksamhet	-12 377	-24 437
	Övriga förvaltningskostnader	-8 147	-2 140
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-89 398	-108 932
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-112 650	-68 632
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	0	-2 000
	Sociala avgifter	-23 345	-14 150
	Övriga personalkostnader	-6 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-145 495	-87 782

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-529 774	-506 485
Avskrivning på markanläggning	-86 016	-86 016
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-615 789	-592 500

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 567 908	28 270 327
Ingående anskaffningsvärde mark	152 700	152 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 519 344	2 519 344
Årets investeringar	1 406 391	297 581
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	32 646 343	31 239 952

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-7 878 143	-7 285 643
Årets avskrivningar	-615 789	-592 500
Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 493 933	-7 878 143
Utgående redovisat värde	24 152 410	23 361 808

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	984 000	984 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	642 000	642 000
Summa	44 026 000	44 026 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 832 000	18 284 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	18 832 000	18 284 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	36 279	36 279
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 279	36 279
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 279	-36 279
	Årets avskrivningar	0	0
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 279	-36 279
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	24 750	0
	Årets investeringar	1 381 641	24 750
	Omklassificering till byggnad	-1 406 391	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	24 750
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 311 890	722 155
	Övriga fordringar	36 526	51 679
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 348 416	773 834
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	124 979	114 528
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	124 979	114 528

Not 13 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	3,58%	2025-10-28	5 930 000	130 000
Nordea Hypotek AB	0,95%	2026-07-15	4 500 000	0
Nordea Hypotek AB	4,15%	2025-05-19	3 430 830	0
Swedbank Hypotek AB	4,43%	2025-01-24	2 779 000	12 000
Swedbank Hypotek AB	1,11%	2025-06-18	1 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,03%	2027-03-11	666 750	7 000
			18 306 580	149 000

Långfristig del	5 159 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	7 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 139 830
Kortfristig del	13 146 830
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	149 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	596 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	284 405	258 098
Upplupna räntekostnader	72 283	37 042
Övriga upplupna kostnader	186 717	229 280
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	543 405	524 420

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 Lejonet i Nynäshamn, org.nr. 712400-0840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lejonet 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lejonet 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 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

Christer Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MONIKA LUNDSTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 11:45:48



NICOLAI USSING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 19:01:52



SOFIE LEO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 12:02:37



PONTUS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 15:12:11



TONY SALIBA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 18:04:03



DANIEL STAGNO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 22:27:07



CHRISTER CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:03:47



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:28:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CHRISTER CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:05:55



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:28:19



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.