



Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Org.nr: 769606-8605

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 med säte i Stockholm org.nr. 769606-8605 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

| Fastighet     | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|----------------------|
| Sicklaön 78:2 | 2009-04-01    | 1970                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 127               | garageplatser                         | 1 300                    |
| 18                | förråd                                | 86                       |
| 9                 | lokaler (hyresrätt)                   | 2 258                    |
| 244               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 18 377                   |
| 31                | lägenheter (hyresrätt)                | 2 280                    |
| Totalt 429 objekt |                                       | 24 301                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 145 st 2 rok, 35 st 3 rok, 28 st 4 rok, 32 st 5 rok, 11 st 6 rok.

Föreningen bestod per den sista dec 2023 av **275 lägenheter** och 9 lokaler, varav fyra stora garagelokaler, sex skyddsrum och två lokaler med affärsverksamhet (Henkans Livs samt en frisersalong). Av de 275 lägenheterna utgjorde, per den 31/12, 244 st. bostadsrätter och 31 st. hyresrätter sedan ytterligare en tidigare hyresrätt upplåtits som bostadsrätt.

#### HVEB – Henriksdalsbergets Värmecentral Enkelt Bolag

Föreningen äger Henriksdalsbergets fjärrvärmecentral tillsammans med Brf Svindersvik i Nacka. HVEB säljer värme till den tredje föreningen på berget, Brf Henriksdalshöjden, och till kommunens förskola. På grund av prisutvecklingen på pellets har kostnaderna för uppvärmning och varmvatten nästan fördubblats. I styrelsen för HVEB är Utsikten 1-35 representerad av Anders Egerö, sekreterare, Berndt Hintze (tidigare suppleant i föreningens styrelse) samt Haris Sahman, suppleant. Eftersom värmecentralen inte kommer att klara höjda miljökrav efter 2030 beslöt dess styrelse i juni att teckna avtal med Stockholm Exergi som snart tar över värmeleveransen till Henriksdalsbergets alla kunder. HVEB kommer att finnas kvar som arrendator av Sicklaön 78:10, ägare av primärvattenledningarna samt för att fördela debiteringen gentemot Stockholm Exergi.

**Gästlägenheten** med sex bäddar har detta år utnyttjats flitigt, uthyrd ca158 nätter. Priset för att hyra gästlägenheten höjdes under året till 500 kr/natt.

#### Styrelsens sammansättning

| Namn                     | Roll                  | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------------|-----------------------|------------|------------|
| Anders Egerö             | Ordförande            | 2012-09-02 | 2024-05-29 |
| Anders Egerö             | Ledamot               | 2024-05-30 |            |
| Rebeka Negeri-Sima       | Ordförande            | 2024-05-30 |            |
| Rebeka Negeri-Sima       | Ledamot               | 2022-05-20 | 2024-05-29 |
| Gunnel Unge              | Ledamot - Sekreterare | 2013-05-06 |            |
| Margareta Björkman       | Ledamot               | 2013-10-18 |            |
| Ivan OHare Brodey        | Ledamot               | 2023-05-29 |            |
| Simon Nordström          | Ledamot - Kassör      | 2023-05-29 |            |
| Alexander Nordgren Selar | Vice Ordförande       | 2023-05-29 |            |
| Haris Sahman             | Suppleant             | 2023-05-29 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnel Unge, Ivan Brodey, Alexander Nordgren Selar.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Egerö, Gunnel Unge, Margareta Björkman, Ivan OHare Brodey, Rebeka Negeri-Sima, Simon Nordström och Alexander Nordgren Selar.

Extern revisor har varit Margareta Kleberg Auktoriserad revisor vid BDO Mälardalen AB. Intern revisor har varit Kjell Bergström. Båda omvaldes vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Giacomo Seidinari (sammankallande), Marie-Christine Berglund och Mason Lee, vald vid föreningsstämman.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar varav 8 med fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% från kvartal 2 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-14.

### Energisparbidraget och energibesparprojekten:

Året har framför allt präglats av de mycket omfattande projekt för vilka föreningen fått sammanlagt drygt **25 miljoner kronor i bidrag** från EUs återhämtningspaket kallat NextGenerationEU. Det gäller:

- Fortsatt byte till LED-lampor i allmänna utrymmen
- Injustering av hela värmesystemet 2023–2024
- Renovering och energieffektivisering av samtliga fönster och nya balkongdörrar
- Ytterligare 2 000 m2 solceller på fastighetens tak
- Återvinning av frånluftsvärme genom värmeväxling (FX)
- Nya entrédörrar med öppningsautomatik till 34 portar samt tvättstuga.

Den ursprungliga ansökan om bidrag till energisparåtgärderna i december 2022 följdes upp av en uppdaterad ansökan med ökat bidragsbelopp i april 2024. I oktober 2024 beviljades vi en förlängd projekttid till 31 mars 2025. Den totala kostnaden för energiprojekten slutar på ca 65 mkr, varav ca 25 mkr i bidrag. Under året togs ett nytt lån på 25 mkr; merparten därav kommer att amorteras när resterande bidrag har utbetalts.

Alla energisparåtgärder blev i stort sett klara under 2024 med viss eftersläpning in i 2025. Styrelsen har även detta år ägnat mycket tid och många möten med kommun, byggnadsantikvarie och entreprenörer för de olika projekten.

### Övriga större åtgärder:

**Nya sopkärl:** I april stängdes de gamla sopnedkasten och kärl för restavfall respektive matavfall placerades ut på 9 platser utmed gatan.

**IMD-EI** – individuell mätning och debitering av elförbrukningen – infördes i september. De individuella el och nätavtalen sades upp liksom de individuella avtalen med Nacka Energi som ersattes med (5st) gemensamma. Föreningen har tecknat elavtal med Skellefteå Kraft.

**Ny takpapp och plåt på taken:** I samband med installationen av nya solceller fick våra tak ny papp och plåt.

### Övriga händelser 2024:

**Hyresförhandlingarna** resulterade i en hyreshöjning om 4,95 % retroaktivt från 1 april 2024. Hyrorna för garagen höjs årligen med 2 % per år 1 oktober vilket motsvarar Riksbankens inflationsmål.

År 2024 var det tredje året i **ett femårigt avtal med HSB** som förvaltare med bättre villkor för föreningen än tidigare år.

**Henriksdalsbergets tre bostadsrättsföreningars** styrelser har under året haft informella kontakter i olika frågor av gemensamt intresse, särskilt rörande energisparprojekten med EU-bidrag som alla tre föreningar beviljats.

Två grovsoprum har hållits öppna en timme i veckan med vakt, men med färre tillfällen under sommaren. Båda har hyllor där man kan ställa hela och användbara grovsopor som andra kan vilja ta hand om. En helg i april fick de boende dessutom chans att rensa ut och slänga skräp i **en hyrd container**.

**Föreningens frivilliga trädgårdsgrupp** har fortsatt att försköna vår tomt med nya planteringar och åtgärder efter marksyn med HFAB, Henriksdalsringens Förvaltnings AB. Trädgårdsdagen gick av stapeln den 2 juni, då ca 25 boende hjälptes åt att lägga ut jord, plantera blommor, olja in trädgårdsmöbler mm. Dagen avslutades med korvgrillning och kaffe på terrassen på gatusidan.

**Information:** Tio allmänna informationsblad har under året delats ut eller satts upp på anslagstavlor – utöver ett stort antal olika informationsblad för att ge de boende information om vad som händer i pågående energisparprojekten, respektive

aviseringar för att få tillträde till deras lägenheter för olika åtgärder i dem.

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Planen är att byta två hissar per år tills alla 18 är bytta (9 kvarstår). 2025 byter vi två.

**Framtida investeringar**

Med anledning av det stora tomtköpslånet 2017 hade styrelsen prioritet att amortera på lånet framför att göra större investeringar fram till det stora energisparprojektet, som nu genomförts tack vare generöst bidrag från EU, och införande av IMD-el och nya sopkärl, till en sammanlagt kostnad av ca 65 mkr. Utöver bidraget på 25 miljoner från EU kr kommer föreningen att klara utgifterna främst tack vare sålda lägenheter under 2023-2024. Under 2023 och 2024 gjordes inga amorteringar och inga investeringar utöver de ovan nämnda, utöver löpande renoveringar och underhåll. Bl a uppstod under året ett flertal vattenskador som måste åtgärdas. Flertalet bekostades av en entreprenör.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 3 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 331 och under året har det tillkommit 31 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 338.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 87     | 112    | 173    | 218    | 226    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 9 674  | 8 488  | 8 499  | 8 846  | 9 172  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 12 047 | 10 854 | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 13     | 14     | 17     | 18     | 20     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 269    | 231    | 270    | 231    | 166    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 914    | 767    | 658    | 630    | 609    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 76     | 71     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 968    | 851    | 798    | 771    | 752    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 22 095 | 19 298 | 17 257 | 16 719 | 16 292 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -5 055 | -3 518 | -2 490 | -1 315 | -1 378 |
| Soliditet, %                           | 51     | 53     | 53     | 53     | 51     |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar av anläggningar som ej är kassapåverkande samt ökade räntekostnader och viss mån även ökade driftkostnader.

Föreningen har satsat mycket på energisparande åtgärder som kommer att bidra med att sänka framtida driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 15 916 969 kr, en stor orsak till detta är att föreningen har fått ett bidrag för energieffektiviseringar på sammanlagt 25 755 925 kr. Slutbetalningen för denna ersättning kommer att ske under våren 2025 med ett sammanlagt belopp på 12 877 962 kr. Detta innebär att föreningar har fått ligga ute med likviditet innan utbetalningen har kunnat ske. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 87 kr/m<sup>2</sup>.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 210 724 052                | 0                                                                      | 3 435 002                 | 214 159 054                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 64 240 973                 | 0                                                                      | 8 264 998                 | 72 505 971                 |
| Underhållsfond, kr                    | 4 883 298                  | 0                                                                      | 162 384                   | 5 045 682                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>279 848 323</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>11 862 384</b>         | <b>291 710 707</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -41 005 430                | -3 518 094                                                             | -162 384                  | -44 685 908                |
| Årets resultat, kr                    | -3 518 094                 | 3 518 094                                                              | -5 055 232                | -5 055 232                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-44 523 524</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-5 217 616</b>         | <b>-49 741 140</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>235 324 799</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>6 644 768</b>          | <b>241 969 567</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 663 000 kr samt ianspråktagande skett med 500 616 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 | -44 523 524        |
| Årets resultat, kr                                  | -5 055 232         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -663 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 500 616            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-49 741 140</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-49 741 140</b> |

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

| RESULTATRÄKNING                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 22 095 163               | 19 298 265               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 4 900                    | 122 606                  |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 22 100 063               | 19 420 871               |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -12 832 749              | -10 236 793              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -578 017                 | -371 080                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -565 456                 | -573 360                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -6 571 684               | -5 886 239               |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -20 547 906              | -17 067 471              |
| Rörelseresultat                                                             |       | 1 552 157                | 2 353 399                |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 559 785                  | 439 376                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -7 167 174               | -6 310 869               |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -6 607 389               | -5 871 493               |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -5 055 232               | -3 518 094               |
| Resultat före skatt                                                         |       | -5 055 232               | -3 518 094               |
| Årets resultat                                                              |       | -5 055 232               | -3 518 094               |

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |             |             |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 421 330 267 | 411 173 601 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 40 665 955  | 968 750     |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 461 996 222 | 412 142 351 |
| Summa Anläggningstillgångar                              |        | 461 996 222 | 412 142 351 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 18 211    | 45 973    |
| Aktuell skattefordran                        |        | 1 102 138 | 16 300    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 7 629 013 | 7 028 871 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 330 772   | 212 776   |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 9 080 135 | 7 303 919 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |        |   |           |
|---------------------------------|--------|---|-----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 13 | 0 | 7 810 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 0 | 7 810 000 |

Kassa och bank

|                             |        |            |            |
|-----------------------------|--------|------------|------------|
| Kassa och bank              | Not 14 | 7 826 235  | 13 590 499 |
| Summa Kassa och bank        |        | 7 826 235  | 13 590 499 |
| Summa Omsättningstillgångar |        | 16 906 370 | 28 704 419 |

|                  |  |             |             |
|------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Tillgångar |  | 478 902 592 | 440 846 770 |
|------------------|--|-------------|-------------|

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Bundet eget kapital       |             |             |
| Medlemsinsatser           | 286 665 025 | 274 965 025 |
| Fond för yttre underhåll  | 5 045 682   | 4 883 298   |
| Summa Bundet eget kapital | 291 710 708 | 279 848 324 |
| Ansamlad förlust          |             |             |
| Balanserat resultat       | -44 685 908 | -41 005 430 |
| Årets resultat            | -5 055 232  | -3 518 094  |
| Summa Ansamlad förlust    | -49 741 140 | -44 523 524 |
| Summa Eget kapital        | 241 969 567 | 235 324 799 |

Skulder

|                                                 |        |             |
|-------------------------------------------------|--------|-------------|
| Långfristiga skulder                            |        |             |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 195 901 190 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 195 901 190 |
| Kortfristiga skulder                            |        |             |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 25 000 000  |
| Leverantörsskulder                              |        | 3 410 600   |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 17 | 5 894 237   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18 | 6 726 998   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 41 031 835  |
| Summa Skulder                                   |        | 236 933 025 |
| Summa Eget kapital och skulder                  |        | 478 902 592 |

205 521 971

440 846 770

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 552 157 2 353 399

## Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 6 571 684 5 886 239

## Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

6 571 684 5 886 239

Erhållen ränta 559 785 439 376

Erlagd ränta -5 191 659 -6 315 655

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 491 967 2 363 359

## Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -4 118 920 106 711

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 4 435 539 -1 062 763

## Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

316 619 -956 052

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 808 586 1 407 306

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -56 425 555 -968 750

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-56 425 555 -968 750

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 11 700 000 4 508 457

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 25 000 000 -252 790

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

36 700 000 4 255 667

## Årets kassaflöde

-15 916 969 4 694 223

## Likvida medel vid årets början

27 257 715 17 326 949

## Likvida medel vid årets slut

11 340 746 27 257 715

**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.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

| Not 2                   | Nettoomsättning                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bruttoomsättning</i> |                                          |                          |                          |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 16 759 891               | 13 837 457               |
|                         | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 6 911                    | 0                        |
|                         | Hyror bostäder                           | 2 916 356                | 3 097 686                |
|                         | Hyror lokaler                            | 639 276                  | 642 040                  |
|                         | Hyror garage och parkeringsplatser       | 1 655 970                | 1 581 086                |
|                         | Hyror förbrukningsbaserad                | 6 268                    | 8 839                    |
|                         | Hyror övrigt                             | 55 616                   | 48 696                   |
|                         | Övriga primära intäkter                  | 200 909                  | 124 548                  |
|                         | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>22 241 197</b>        | <b>19 340 352</b>        |
|                         | Avgiftsbortfall                          | 0                        | -35 496                  |
|                         | Hyresbortfall                            | -146 034                 | -6 591                   |
|                         | <i>Summa</i>                             | <b>-146 034</b>          | <b>-42 087</b>           |
|                         | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>22 095 163</b>        | <b>19 298 265</b>        |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Erhållna bidrag                                 | 0                        | 111 706                  |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 4 900                    | 10 900                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>4 900</b>             | <b>122 606</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -1 447 121               | -1 147 452               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -162 719                 | -151 533                 |
|       | Reparationer                                    | -1 079 254               | -883 712                 |
|       | Planerat underhåll                              | -500 616                 | -183 412                 |
|       | Försäkringsskador                               | -1 218 357               | -379 323                 |
|       | El                                              | -910 813                 | -388 418                 |
|       | Uppvärmning                                     | -3 991 287               | -3 205 366               |
|       | Vatten                                          | -1 233 460               | -1 670 658               |
|       | Sophämtning                                     | -332 530                 | -306 246                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -346 684                 | -329 638                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -293 742                 | -324 910                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -688 250                 | -678 494                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -627 416                 | -581 507                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -500                     | -6 125                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-12 832 749</b>       | <b>-10 236 793</b>       |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -84 869                  | -43 960                  |
|       | Administrationskostnader                        | -193 135                 | -48 915                  |
|       | Extern revision                                 | -56 385                  | -89 354                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -16 500                  | -12 370                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -5 088                   | -35 288                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -222 040                 | -141 194                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-578 017</b>          | <b>-371 080</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                 | 0                        | -21 000                  |
|       | Övriga arvoden                                  | -464 340                 | -463 025                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                   | 0                        | -4 500                   |
|       | Sociala avgifter                                | -101 116                 | -84 835                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-565 456</b>          | <b>-573 360</b>          |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 1 852                    | 1 452                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 557 933                  | 437 924                  |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>559 785</b>           | <b>439 376</b>           |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -7 163 718               | -6 308 829               |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -3 456                   | -2 040                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-7 167 174</b>        | <b>-6 310 869</b>        |
| Not 9 | Byggnader och mark                                            | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 287 375 012              | 287 375 012              |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                               | 192 284 565              | 192 284 565              |
|       | Årets investeringar                                           | 16 728 350               | 0                        |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>496 387 927</b>       | <b>479 659 577</b>       |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                        | -68 485 976              | -62 599 737              |
|       | Årets avskrivningar                                           | -6 571 684               | -5 886 239               |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-75 057 660</b>       | <b>-68 485 976</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>421 330 267</b>       | <b>411 173 601</b>       |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 253 000 000              | 253 000 000              |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 10 800 000               | 10 800 000               |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 237 000 000              | 237 000 000              |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 13 200 000               | 13 200 000               |
|       | <i>Summa</i>                                                  | <b>514 000 000</b>       | <b>514 000 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                          | 249 000 000              | 249 000 000              |
|       | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>249 000 000</b>       | <b>249 000 000</b>       |

| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                   |                   |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 968 750           | 0                 |
|        | Årets investeringar                                                   | 56 425 554        | 968 750           |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -16 728 349       | 0                 |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>40 665 955</b> | <b>968 750</b>    |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 3 514 511         | 5 857 216         |
|        | Övriga fordringar                                                     | 4 114 502         | 1 171 655         |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>7 629 013</b>  | <b>7 028 871</b>  |
| 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                   | 330 772           | 212 776           |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>330 772</b>    | <b>212 776</b>    |
| Not 13 | Övriga kortfristiga placeringar                                       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                                |                   |                   |
|        | Övriga kortfristiga placeringar                                       | 0                 | 7 810 000         |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>                          | <b>0</b>          | <b>7 810 000</b>  |
| Not 14 | Kassa och bank                                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                                 |                   |                   |
|        | Handelsbanken                                                         | 41 373            | 11 395            |
|        | Handelsbanken                                                         | 0                 | 28 500            |
|        | SBAB                                                                  | 7 784 862         | 13 550 605        |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                                           | <b>7 826 235</b>  | <b>13 590 499</b> |

## Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>      | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| SBAB                | 3,11%            | 2025-09-29        | 25 000 000         | 175 000                     |
| SBAB                | 3,53%            | 2028-01-14        | 59 000 000         | 0                           |
| SBAB                | 3,53%            | 2028-01-14        | 59 000 000         | 0                           |
| SBAB                | 3,53%            | 2028-01-14        | 55 000 000         | 0                           |
| SBAB                | 3,54%            | 2028-01-14        | 22 901 190         | 252 790                     |
|                     |                  |                   | <b>220 901 190</b> | <b>427 790</b>              |

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Långfristig del                                           | 195 648 400 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 252 790     |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 25 000 000  |
| Kortfristig del                                           | 25 252 790  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 427 790     |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 711 160   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0           |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,48%       |
| Finns swap-avtal                                          | Nej         |

## Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>      | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| SBAB                | 3,11%            | 2025-09-29        | 25 000 000         | 175 000                     |
| SBAB                | 3,53%            | 2028-01-14        | 59 000 000         | 0                           |
| SBAB                | 3,53%            | 2028-01-14        | 59 000 000         | 0                           |
| SBAB                | 3,53%            | 2028-01-14        | 55 000 000         | 0                           |
| SBAB                | 3,54%            | 2028-01-14        | 22 901 190         | 252 790                     |
|                     |                  |                   | <b>220 901 190</b> | <b>427 790</b>              |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 252 790    |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 25 000 000 |
| Kortfristig del                           | 25 252 790 |

## Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

|                             |                  |                |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                  |                |
| Depositioner                | 55 749           | 55 749         |
| Momsskuld och källskatt     | 137 519          | 18 190         |
| Förskott handpenning        | 0                | 250 000        |
| Stöd energieffektivisering  | 5 651 962        | 595 512        |
| Avtalsplacerade betalningar | 49 007           | 39 256         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>5 894 237</b> | <b>958 707</b> |

| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 824 932        | 1 737 194        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 1 975 540        | 25               |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 2 926 526        | 885 172          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>6 726 998</b> | <b>2 622 391</b> |

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.

# 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 föreningsstämmans 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.