ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Mälarblick i Huddinge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mälarblick i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716417-9603 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Myrstuguberget 3	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 4	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 5	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 6	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 7	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 8	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 9	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 10	1983-12-21	1985
Myrstuguberget 11	1983-12-21	1985
Totalt 9 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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
411	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35 868
288	garageplatser	0
35	lokaler/förråd (hyresrätt)	257
111	p-platser	0
Totalt 845 objekt		**36 125**

Föreningens lägenheter fördelas på: 178 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 214 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 8 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Transaktion 09222115557544173927 Signerat TS, KJ, BO, DN, KE, MB, PN, AP, WL

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommy Sjöberg	Ordförande	2015-06-21
Bengt Orre	Ledamot	2016-05-24
Klas Johnsson	Ledamot	2017-07-06
Katarina Ellström	Ledamot	2014-08-08
Daniel Naruszewicz	Ledamot	2018-06-01
Peter Nilsson	Ledamot	2018-06-01
Marcus Birgersson	Ledamot	2022-07-01
Daria Kugler	Suppleant	2024-06-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Sjöberg, Markus Birgersson, Katarina Ellström samt Daria Kuger.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Sjöberg, Klas Johnsson, Katarina Ellström och Peter Nilsson.

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

Valberedning har varit: Elin Hugne, Mary Parlon-Jongarden samt Daniel Acat, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar varav 4 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2074 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.
Föreningens investeringbehov är 367 kr/ kvm.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-22.

Viktiga händelser under året:

- Första etappen i projektet för laddplatser färdigställdes med sex laddplatser i garage Syd. Fortsatta etapper är under planering.
- Ett nytt miljöhus byggdes för att ersätta container och återvinningscentral, där föreningen haft stora problem med, och kostnader för, nedskräpning.

- Fotbollsplanen och ytan mellan fotbolls- och tennisplan har fått en omfattande renovering och förebyggande konstruktion för att undvika problem vid skyfall.
- Gården med lekyta utanför skolan vid MV 359 har fått en totalrenovering.
- Omfattande ombyggnation av skyddsrum enligt krav från besiktning.

Under året har två öppna informationsmöten genomförts, 10 april och 4 december.

Fritidskommitén BRF Mälarblick 2024
Fritidskommitén har under året bestått av sju ledamöter och haft sex protokollförda möten.
Aktiviteter under året:
21/1 Julgransplundring till levande musik
20/3 Påskpyssel för små och stora
28/4 Vårstäddag med grillning och fika
25/5 Öppet hus - tipspromenad, foodtruck och öppet i alla bystugor.
7/9 Kräftskiva med levande musik
27/10 Höststäddag med grillning och fika
7/12 Melodikrysset och frukost
10/12 Julpyssel för små och stora

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Fasadmålningar av radhusen, fönstermålningar, hissbyten, garagerenoveringar, byten av låssystem till Iloq, pågående takbyten, byte av undercentral, byte av värmepump, Byte av takventilation på låga flerfamiljshusen, Byte till energisnåla motorer i skivhusens ventilation.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Fortsatta takbyten efter paus 2024-2025 på grund av av ekonomiskt läge. Fler laddplatser för elbilar. Skyddsrummen skall färdigställas. Kontroll och åtgärder på betong i området. Fönstermålning på radhus enligt underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 557 och under året har det tillkommit 32 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 556.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	268	227	239	262	267
Skuldsättning, kr/kvm	7 109	7 472	7 522	7 198	6 725
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 378	7 478	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	8	8
Energikostnad, kr/kvm	213	206	172	173	156
Årsavgifter, kr/kvm	979	914	868	852	852
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 009	1 014	951	936	936
Nettoomsättning, tkr	37 558	35 957	34 348	33 791	33 810
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 665	1 149	1 745	2 263	1 556
Soliditet, %	18	18	17	18	18

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	27 531 151	0	0	27 531 151
Underhållsfond, kr	13 225 693	0	-1 621 350	11 604 343
S:a bundet eget kapital, kr	**40 756 844**	**0**	**-1 621 350**	**39 135 494**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 476 620	1 148 845	1 621 350	20 246 815
Årets resultat, kr	1 148 845	-1 148 845	2 665 029	2 665 029
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**18 625 465**	**0**	**4 286 379**	**22 911 844**
S:a eget kapital, kr	**59 382 309**	**0**	**2 665 029**	**62 047 338**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 1 621 350 kr

Transaktion 09222115557544173927 Signerat TS, KJ, BO, DN, KE, MB, PN, AP, WL

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	18 625 465
Årets resultat, kr	2 665 029
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	1 621 350
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**22 911 844**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**22 911 844**

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

Transaktion 09222115557544173927 Signerat TS, KJ, BO, DN, KE, MB, PN, AP, WL

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	37 558 123	35 956 853
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 550	458 565
Summa Rörelseintäkter		**37 683 674**	**36 415 418**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-22 907 273	-24 334 498
Övriga externa kostnader	Not 5	-720 117	-710 687
Personalkostnader	Not 6	-539 257	-507 906
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 681 218	-5 656 739
Summa Rörelsekostnader		**-29 847 865**	**-31 209 829**
Rörelseresultat		**7 835 809**	**5 205 589**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	150 534	25 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 321 314	-4 082 493
Summa Finansiella poster		**-5 170 780**	**-4 056 743**
Resultat efter finansiella poster		**2 665 029**	**1 148 845**
Resultat före skatt		**2 665 029**	**1 148 845**
Årets resultat		**2 665 029**	**1 148 845**

Transaktion 09222115557544173927 Signerat TS, KJ, BO, DN, KE, MB, PN, AP, WL

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	316 822 885	320 674 241
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	4 982 744	249 432
Summa Materiella anläggningstillgångar		**321 805 630**	**320 923 673**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**321 806 130**	**320 924 173**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37 318	11 837
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	8 104 557	9 616 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 481 465	1 670 933
Summa Kortfristiga fordringar		**9 623 340**	**11 299 262**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 504 051	4 027 570
Summa Kassa och bank		**4 504 051**	**4 027 570**
Summa Omsättningstillgångar		**14 127 391**	**15 326 832**
Summa Tillgångar		**335 933 520**	**336 251 005**

Transaktion 09222115557544173927 Signerat TS, KJ, BO, DN, KE, MB, PN, AP, WL

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 531 151	27 531 151
Fond för yttre underhåll		11 604 343	13 225 693
Summa Bundet eget kapital		**39 135 494**	**40 756 844**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 246 815	17 476 620
Årets resultat		2 665 029	1 148 845
Summa Fritt eget kapital		**22 911 844**	**18 625 465**
Summa Eget kapital		**62 047 338**	**59 382 309**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	132 247 321	193 400 905
Summa Långfristiga skulder		**132 247 321**	**193 400 905**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		132 395 614	74 810 196
Leverantörsskulder		1 847 825	2 737 544
Skatteskulder		182 013	220 965
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	689 150	684 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	6 524 260	5 014 346
Summa Kortfristiga skulder		**141 638 862**	**83 467 791**
Summa Skulder		**273 886 183**	**276 868 696**
Summa Eget kapital och skulder		**335 933 520**	**336 251 005**

Transaktion 09222115557544173927 Signerat TS, KJ, BO, DN, KE, MB, PN, AP, WL

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 835 809	5 205 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 681 218	5 656 739
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**5 681 218**	**5 656 739**
Erhållen ränta	150 534	25 750
Erlagd ränta	-5 327 822	-3 913 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**8 339 738**	**6 974 627**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	534 305	-289 728
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	592 161	-1 561 733
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**1 126 465**	**-1 851 460**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**9 466 204**	**5 123 167**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 563 175	-560 095
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-6 563 175**	**-560 095**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 568 166	-3 427 476
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 568 166**	**-3 427 476**
Årets kassaflöde	**-665 137**	**1 135 596**
Likvida medel vid årets början	**13 199 723**	**12 064 127**
Likvida medel vid årets slut	**12 534 586**	**13 199 723**

Transaktion 09222115557544173927 Signerat TS, KJ, BO, DN, KE, MB, PN, AP, WL

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	213 174 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. Från och med 2024 ingår garageytan som är taxerad till 1100 kvm i föreningens totalyta.

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 möte 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. Från och med 2024 är IMD bredband medräknat i detta nyckeltal.

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	34 378 452	32 799 587
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	739 800	738 900
	Hyror lokaler	197 975	135 164
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 801 032	1 800 668
	Hyror övrigt	110 739	164 298
	Övriga primära intäkter	396 677	439 379
	Summa Bruttoomsättning	**37 624 675**	**36 077 996**
	Avgiftsbortfall	0	-14 280
	Hyresbortfall	-66 552	-106 863
	Summa	**-66 552**	**-121 143**
	Summa Nettoomsättning	**37 558 123**	**35 956 853**

Transaktion 09222115557544173927 Signerat TS, KJ, BO, DN, KE, MB, PN, AP, WL

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	125 550	458 565
	Summa Övriga rörelseintäkter	**125 550**	**458 565**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 925 518	-4 497 934
	Snö och halk-bekämpning	-1 079 536	-1 317 154
	Reparationer	-683 823	-1 029 639
	Planerat underhåll	-1 621 350	-1 338 074
	Försäkringsskador	-1 335 772	-1 796 297
	El	-1 446 268	-1 740 242
	Uppvärmning	-4 691 700	-4 261 088
	Vatten	-1 804 133	-1 391 881
	Sophämtning	-1 327 213	-1 231 759
	Fastighetsförsäkring	-1 076 547	-673 936
	Kabel-TV och bredband	-968 315	-1 143 524
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 922 360	-1 874 777
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 649 186	-1 521 284
	Övriga driftkostnader	-375 552	-516 909
	Summa Driftskostnader	**-22 907 273**	**-24 334 498**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-147 757	-184 000
	Administrationskostnader	-211 904	-201 428
	Extern revision	-33 775	-25 600
	Konsultkostnader	-1 706	-1 506
	Medlemsavgifter	-231 775	-231 775
	Föreningsverksamhet	-53 897	-31 603
	Övriga förvaltningskostnader	-39 303	-34 774
	Summa Övriga externa kostnader	**-720 117**	**-710 687**

Transaktion 09222115557544173927 Signerat TS, KJ, BO, DN, KE, MB, PN, AP, WL

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-387 660	-347 892
	Revisionsarvode	-4 280	-4 280
	Övriga arvoden	-42 760	-33 760
	Löner och övriga ersättningar	-189	-9 000
	Sociala avgifter	-104 368	-112 974
	Summa Personalkostnader	**-539 257**	**-507 906**

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	-5 652 498	-5 634 038
	Avskrivning på markanläggning	-28 720	-22 701
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-5 681 218**	**-5 656 739**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 611	14 347
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	139 923	11 403
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**150 534**	**25 750**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 318 909	-4 079 908
	Övriga räntekostnader	-2 405	-2 585
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-5 321 314**	**-4 082 493**

Transaktion 09222115557544173927 Signerat TS, KJ, BO, DN, KE, MB, PN, AP, WL

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	396 680 790	396 370 127
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 401 000	15 401 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 562 773	2 562 773
	Årets investeringar	1 829 862	310 663
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**416 474 425**	**414 644 563**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-93 970 322	-88 313 583
	Årets avskrivningar	-5 681 218	-5 656 739
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-99 651 539**	**-93 970 322**
	Utgående redovisat värde	**316 822 885**	**320 674 241**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	350 243 000	347 553 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 867 000	1 867 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	232 499 000	185 506 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	214 000	214 000
Summa	**584 823 000**	**535 140 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	285 493 000	285 493 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**285 493 000**	**285 493 000**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	249 432	0
	Årets investeringar	6 563 174	249 432
	Omklassificering till byggnad	-1 829 862	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**4 982 744**	**249 432**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	8 030 536	9 172 153
	Övriga fordringar	74 021	444 339
	Summa Övriga fordringar	**8 104 557**	**9 616 492**

Transaktion 09222115557544173927 Signerat TS, KJ, BO, DN, KE, MB, PN, AP, WL

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 481 465	1 670 933
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 481 465**	**1 670 933**

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	4 463 195	4 006 521
	Swedbank	40 856	21 049
	Summa Kassa och bank	**4 504 051**	**4 027 570**

Transaktion 09222115557544173927 Signerat TS, KJ, BO, DN, KE, MB, PN, AP, WL

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	1,39%	2027-01-25	30 268 867	128 000
Swedbank Hypotek AB	3,44%	2025-10-28	9 400 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	1,06%	2026-06-17	9 650 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,05%	2026-02-25	22 386 460	160 000
Swedbank Hypotek AB	0,86%	2025-12-22	32 250 326	495 648
Swedbank Hypotek AB	4,01%	2026-11-25	21 800 511	0
Swedbank Hypotek AB	3,1%	2025-02-28	24 000 000	160 000
Swedbank Hypotek AB	3,09%	2025-12-28	4 000 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,09%	2025-09-28	8 424 283	80 000
SBAB	3,27%	2025-07-09	2 670 000	60 000
SBAB	4,16%	2027-09-10	10 000 000	0
SBAB	0,93%	2026-05-15	10 340 172	50 228
Swedbank Hypotek AB	1,06%	2026-03-25	12 203 664	0
Swedbank Hypotek AB	0,98%	2025-06-18	24 822 191	80 000
Swedbank Hypotek AB	4,29%	2027-06-23	15 000 000	0
SBAB	0,98%	2026-03-13	1 941 453	905 578
SBAB	4,19%	2025-10-13	2 287 432	100 000
SBAB	4,19%	2025-10-13	4 550 864	100 000
SBAB	4,19%	2025-10-13	8 927 404	100 000
SBAB	4,19%	2025-10-13	7 999 594	100 000
SBAB	4,19%	2025-10-13	776 793	343 222
SBAB	4,19%	2025-10-13	942 921	395 920
			264 642 935	**3 658 596**

Långfristig del	132 247 321
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 343 806
Lån som ska konverteras inom ett år	131 051 808
Kortfristig del	132 395 614
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 658 596
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	14 634 384
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,29%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder		
Depositioner	7 907	7 907
Momsskuld	42 289	50 328
Källskatt	66 010	56 400
Inre fond	537 610	544 256
Övriga kortfristiga skulder	35 334	25 849
Summa Övriga skulder	**689 150**	**684 740**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 974 548	2 918 561
	Upplupna räntekostnader	458 833	465 341
	Övriga upplupna kostnader	3 090 879	1 630 444
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**6 524 260**	**5 014 346**

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 Mälarblick i Huddinge, org.nr. 716417-9603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mälarblick i Huddinge för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Mälarblick i Huddinge 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

Anna Palmqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOMMY SJÖBERG
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:31:32

KLAS JOHNSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:56:01

BENGT ORRE
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:40:36

DANIEL NARUSZEWICZ
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:26:03

KATARINA ELLSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:49:37

MARCUS BIRGERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:52:09

PETER NILSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:44:01

ANNA PALMQVIST
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:54:29

WILLIAM LINDSTRÖM
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 18:07:34

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNA PALMQVIST
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 17:21:56

WILLIAM LINDSTRÖM
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 18:07:26

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.