



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Björnö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3870 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-24

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Helsingör Nr 3	2019-01-01	1978
Helsingör Nr 4	2019-01-01	1978
Helsingör Nr 5	2019-01-01	1978

Totalt 3 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Själland Nr 2	Stockholm stad	10 år	2028-04-01	1976 och 1978

Totalt 1 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. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
168	garageplatser	0
305	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 910
8	lokaler (hyresrätt)	1 727
5	p-platser	0

Totalt 486 objekt

24 637

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 85 st 2 rok, 145 st 3 rok, 34 st 4 rok, 10 st 5 rok, 14 st 6 rok, 1 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Hagström	Ordförande	2022-10-20	
Kuldeep Singh	Ledamot	2003-08-26	
Christer Pettersson	Ledamot	2001-05-16	
Petra Klingberg	Ledamot	2022-10-20	
Maya Khullar	Ledamot	2001-05-16	
Hans Öhman	Ledamot	2018-04-27	2024-03-08
Hana Khan	Ledamot	2021-03-19	
Mikael Barnerud	Ledamot	2023-06-15	
Faisal Lugh	Ledamot	2024-09-19	
Navid Korah Soltani	Ledamot	2023-12-18	2024-03-14
Espen Pettersen	Suppleant	2023-06-15	
Engin Kiliç	Suppleant	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Hagström, Maya Khullar, Kuldeep Singh och Mikael Barnerud.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kuldeep Singh, Christer Pettersson, Petra Klingberg, Maya Khullar, Hana Khan, Mats Hagström och Mikael Barnerud.

Revisorer har varit: Alexandros Tsitinidis med Daniel Bernhardsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Nina Ridha, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23 På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar varav två fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-10-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Grundförstärkning och dränering

- Köp av tomtmarken från Kommunen
- Byte av papptak på samtliga fastigheter inklusive förskolan
- Renovering och målning av yttre bågar av samtliga fönster
- Byte av samtliga hissar
- Byte av samtliga tvättstugor

Vi har under 2024 upphandlat drift av vägar och vägområden för Brf Björnö. Ny entreprenör efter BEAB blev JRF Mark AB. Brf Björnö har under 2024 upphandlat Mark- och trädgårdsskötsel. Ny entreprenör efter BEAB blev JRF Mark AB. Under 2024 gjordes en upphandling av drift och underhåll av Brf Björnös 13 hissar. Blev samma entreprenör som tidigare Kone AB.

Under 2024 gjordes en upphandling av drift och underhåll av Brf Björnös fyra garageportar. Blev samma entreprenör som tidigare.

Under 2024 gjordes en upphandling av avfallshantering för Brf:s miljöåtervinningsstationen. Blev samma entreprenör som tidigare Ragnsells.

Grundförstärkning och dränering var ett flerårigt projekt som innehållit grundförstärkning av samtliga garageplan, dränering runt husen samt nya tätskikt på terrasserna på våningsplanet över garaget, på två av husen.

En extern utredning visade att betong och armering var helt slut. När man bilat bort betongen visade det sig vara allvarigare än befarat och har därför blivit ett antal tilläggsbeställningar.

Även kallgaraget har utdömts och vi har utrymt och stängt kallgaraget på obestämd tid då budgeterad kostnad var över 10 Mkr, vilket vi ansåg som för höga kostnader för 16 garageplatser. Av estetiska skäl kommer vi dock måla byggnaden utvändigt.

Under 2024 har vi utfört följande större underhållsåtgärder:

- Upprustning av gårdarna och förebyggande underhåll (målning mm)
- Asfaltering och målning av våra ute parkeringsplatser
- Byte av fem takfläktar

Under 2025 har vi planer på att utföra följande större underhållsåtgärder:

- Byte av takfläktar med allvarliga lagerljud (ca 5 stycken)
- Nytt tätskikt loftgången nedre plan HG 50
- Sista etappen med målning av gårdarna inklusive kallgaraget
- Mindre åtgärder enligt underhållsplanen
- Målning av Rödbby (förskolan) och Motionslokal och korridor.

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

- Nytt tätskikt på ett av loftgångshusen nedre plan
- Förundersökning och succesivt stambyte planeras påbörjas ca 2030
- Fortsatt byte av takfläktar (ca 20 stycken)

Vi har en digital underhållsplan (Planima) där vi kontinuerligt uppdaterar alla underhållsåtgärder. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 408 och under året har det tillkommit 29 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 417.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	134	63	163	206	221
Skuldsättning, kr/kvm	8 234	8 320	8 065	7 335	6 595
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 854	8 947	8 660	7 876	7 082
Räntekänslighet, %	9	10	11	10	9
Energikostnad, kr/kvm	301	260	252	240	210
Årsavgifter, kr/kvm	1 034	878	810	786	754
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	82	84	84	84
Totala intäkter, kr/kvm	1 150	1 000	901	898	848
Nettoomsättning, tkr	28 254	24 073	22 141	21 322	20 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 135	-4 283	-4 406	-1 854	-3 236
Soliditet, %	0	1	3	5	7

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 stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår vid årets slut till 956 tkr.. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 134 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 5 % från och med 250101. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 586 400	0	0	6 586 400
Upplåtelseavgifter, kr	755 150	0	0	755 150
Underhållsfond, kr	17 450 607	0	2 191 603	19 642 210
S:a bundet eget kapital, kr	24 792 157	0	2 191 603	26 983 760
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-18 467 070	-4 283 761	-2 191 603	-24 942 434
Årets resultat, kr	-4 283 761	4 283 761	-2 135 155	-2 135 155
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-22 750 831	0	-4 326 758	-27 077 589
S:a eget kapital, kr	2 041 326	0	-2 135 155	-93 829

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 299 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 107 397 kr

Som framgår av balansräkningen har föreningen ett negativt eget kapital, det negativa egna kapitalet beror på att föreningen köpt fastigheterna för länge sedan och har därför ett lågt bokfört värde på fastigheten, vilket idag uppgår till 200 mkr. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 231 Mkr, således finns ett övertvärde i fastigheten som inte återspeglas i balansräkningen. Föreningen har även god likviditet och nyckeltalet "sparande per kvm" uppgår till 134kr/kvm. Styrelsen anser därför att det negativa egna kapitalet inte har någon påverkan på föreningen. Det kan även noteras att det inte är samma regler gällande eget kapital för en Brf som för ett AB.

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	-22 750 831
Årets resultat, kr	-2 135 155
Reservation till underhållsfond, kr	-4 299 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 107 397
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-27 077 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-27 077 589
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	28 254 223	24 072 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 729	552 720
Summa Rörelseintäkter		28 338 952	24 625 544
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 618 032	-15 700 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 368 796	-1 258 465
Personalkostnader	Not 6	-449 034	-473 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 327 561	-3 371 958
Övriga rörelsekostnader	Not 7	6 674	-1 446 610
Summa Rörelsekostnader		-22 756 748	-22 251 529
Rörelseresultat		5 582 204	2 374 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	187 798	124 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-7 905 156	-6 782 642
Summa Finansiella poster		-7 717 358	-6 657 775
Resultat efter finansiella poster		-2 135 155	-4 283 761
Resultat före skatt		-2 135 155	-4 283 761
Årets resultat		-2 135 155	-4 283 761

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	199 974 628	203 035 207
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	112 475	131 221
Summa Materiella anläggningstillgångar		200 087 104	203 166 429

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

200 087 604 **203 166 929**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		236 752	63 515
Övriga kortfristiga fordringar		3 131 249	2 334 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 515 029	1 051 482
Summa Kortfristiga fordringar		4 883 030	3 449 631

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	0
Summa Kortfristiga placeringar		0	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	6 363 334	8 583 213
Summa Kassa och bank		6 363 334	8 583 213

Summa Omsättningstillgångar

11 246 364 **12 032 844**

Summa Tillgångar

211 333 967 **215 199 772**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 341 550	7 341 550
Fond för yttre underhåll	19 642 210	17 450 607
Summa Bundet eget kapital	26 983 760	24 792 157

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-24 942 434	-18 467 070
Årets resultat	-2 135 155	-4 283 761
Summa Ansamlad förlust	-27 077 588	-22 750 831

Summa Eget kapital

-93 828**2 041 327**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	47 275 000	37 950 000
Summa Långfristiga skulder		47 275 000	37 950 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	155 567 136	167 011 300
Leverantörsskulder		1 081 875	1 554 730
Skatteskulder		35 376	22 871
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 616 762	2 551 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 851 646	4 068 108
Summa Kortfristiga skulder		164 152 796	175 208 446

Summa Skulder

211 427 796**213 158 446**

Summa Eget kapital och skulder

211 333 968**215 199 772**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 5 582 204 2 374 015

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 327 561 3 371 958

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***3 327 561 3 371 958**

Erhållen ränta 187 798 124 866

Erlagd ränta -8 034 459 -6 447 448

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**1 063 103 -576 609***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -624 647 159 346

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 517 817 -1 665 999

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***-106 829 -1 506 653****Kassaflöde från den löpande verksamheten****956 274 -2 083 262****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -248 236 -8 422 465

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**-248 236 -8 422 465****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 119 164 6 569 550

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-2 119 164 6 569 550****Årets kassaflöde****-1 411 127 -3 936 177****Likvida medel vid årets början 10 905 710 14 841 887****Likvida medel vid årets slut 9 494 583 10 905 710**

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	54511tkr
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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	23 699 112	20 108 295
	Hyror lokaler	2 316 808	2 060 107
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 819 781	1 600 843
	Hyror förbrukningsbaserad	246 182	226 284
	Hyror övrigt	29 508	29 880
	Övriga primära intäkter	531 905	478 828
	Summa Bruttoomsättning	28 643 296	24 504 237
	Avgiftsbortfall	0	-260 824
	Hysesbortfall	-227 064	-8 580
	Avsatt till inre fond	-162 009	-162 009
	Summa	-389 073	-431 413
	Summa Nettoomsättning	28 254 223	24 072 824

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	324 371
	Övriga sekundära intäkter	84 729	228 349
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	84 729	552 720
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 102 888	-2 036 848
	Snö och halk-bekämpning	-622 315	-372 147
	Reparationer	-1 576 715	-1 815 152
	Planerat underhåll	-2 107 397	-1 016 982
	Försäkringsskador	-83 791	-597 011
	EI	-846 538	-866 654
	Uppvärmning	-5 084 238	-4 376 338
	Vatten	-1 472 682	-1 173 681
	Sophämtning	-821 591	-780 054
	Fastighetsförsäkring	-683 784	-569 820
	Kabel-TV och bredband	-584 405	-578 621
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-680 784	-614 495
	Förvaltningsavtalskostnader	-911 004	-859 077
	Tomträttsavgäld	-39 900	-39 900
	Övriga driftkostnader	0	-3 938
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 618 032	-15 700 720
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-426 015	-299 238
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-143 258	-67 199
	Administrationskostnader	-373 216	-304 999
	Extern revision	-37 000	-32 500
	Konsultkostnader	-59 850	0
	Medlemsavgifter	-140 889	-125 741
	Föreningsverksamhet	-102 643	-71 619
	Övriga förvaltningskostnader	-85 924	-357 168
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 368 796	-1 258 465

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-18 375	-16 905
	Övriga arvoden	-351 688	-339 216
	Sociala avgifter	-78 971	-82 132
	Övriga personalkostnader	0	-35 524
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-449 034	-473 777
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	6 674	-1 446 610
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	6 674	-1 446 610
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 084	2 514
	Ränteintäkter placeringar	0	28 854
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	186 714	93 498
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	187 798	124 866
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-7 904 541	-6 780 915
	Övriga räntekostnader	-615	-1 727
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-7 905 156	-6 782 642

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	191 966 438	183 743 685
	Ingående anskaffningsvärde mark	44 500 000	44 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 342 319	0
	Årets investeringar	241 562	13 925 245
	Årets utrangeringar	0	-4 026 524
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	238 050 319	238 142 406
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 773 550	-34 352 647
	Årets avskrivningar	-3 308 815	-3 334 466
	Utrangeringar	6 674	2 579 914
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-38 075 691	-35 107 199
	Utgående redovisat värde	199 974 628	203 035 207
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	220 000 000	220 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 785 000	1 785 000
	Summa	306 985 000	306 985 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	209 101 000	206 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	209 101 000	206 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	187 459	262 592
	Årets försäljning/utrantering	0	-75 133
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	187 459	187 459
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-56 238	-93 879
	Årets avskrivningar	-18 746	-37 492
	Årets försäljning/utrantering/omklassificering	0	75 133
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-74 984	-56 238
	Utgående redovisat värde	112 475	131 221
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 515 029	1 051 482
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 515 029	1 051 482

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	0
--	----------	----------

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 7	6 363 334	8 583 213
<i>Summa Kassa och bank</i>	6 363 334	8 583 213

Not 16	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>
Stadshypotek AB	1,17%	2025-01-30	18 850 000	200 000
Stadshypotek AB	4,04%	2026-03-30	19 100 000	200 000
Stadshypotek AB	3,9%	2025-01-13	21 226 310	214 952
Stadshypotek AB	3,13%	2025-12-02	16 293 517	166 260
Stadshypotek AB	3,13%	2025-12-02	2 791 367	28 484
Stadshypotek AB	2,85%	2025-12-30	22 281 778	227 364
Stadshypotek AB	2,85%	2025-12-30	7 291 397	74 404
Stadshypotek AB	3,69%	2026-01-30	9 425 000	100 000
Stadshypotek AB	3,89%	2026-03-01	19 250 000	200 000
Stadshypotek AB	3,14%	2025-03-04	6 807 500	70 000
Stadshypotek AB	3,04%	2025-03-04	11 181 435	122 536
Stadshypotek AB	3,04%	2025-03-04	6 402 582	70 164
Stadshypotek AB	3,0%	2025-03-28	41 941 250	445 000
			202 842 136	2 119 164

Långfristig del	47 275 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	155 067 136
Kortfristig del	155 567 136
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 119 164
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 476 656
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,14%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	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>
	Stadshypotek AB	1,17%	2025-01-30	18 850 000	200 000
	Stadshypotek AB	4,04%	2026-03-30	19 100 000	200 000
	Stadshypotek AB	3,9%	2025-01-13	21 226 310	214 952
	Stadshypotek AB	3,13%	2025-12-02	16 293 517	166 260
	Stadshypotek AB	3,13%	2025-12-02	2 791 367	28 484
	Stadshypotek AB	2,85%	2025-12-30	22 281 778	227 364
	Stadshypotek AB	2,85%	2025-12-30	7 291 397	74 404
	Stadshypotek AB	3,69%	2026-01-30	9 425 000	100 000
	Stadshypotek AB	3,89%	2026-03-01	19 250 000	200 000
	Stadshypotek AB	3,14%	2025-03-04	6 807 500	70 000
	Stadshypotek AB	3,04%	2025-03-04	11 181 435	122 536
	Stadshypotek AB	3,04%	2025-03-04	6 402 582	70 164
	Stadshypotek AB	3,0%	2025-03-28	41 941 250	445 000
				202 842 136	2 119 164
	Nästa års amortering av långfristig skuld			500 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			155 067 136	
	Kortfristig del			155 567 136	

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	229 038	225 788
	Momsskuld	15 575	16 281
	Inre fond	2 067 475	2 017 797
	Övriga kortfristiga skulder	304 674	291 570
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 616 762	2 551 436

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 888 278	2 219 690
	Övriga förutbetalda intäkter	0	749 666
	Upplupna räntekostnader	525 751	655 054
	Övriga upplupna kostnader	1 437 617	443 698
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 851 646	4 068 108

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 Björnö i Stockholm, org.nr. 716416-3870

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandros Tsitinidis
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS HAGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:34:02



CHRISTER PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:51:05



KULDEEP SINGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 07:37:13



HANA KHAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:52:15



MAYA KHULLAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:08:44



PETRA KLINGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:08:20



MIKAEL BARNERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:38:55



FAISAL LUGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:38:52



ALEXANDROS TSITINIDIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:21:35



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:28:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDROS TSITINIDIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 12:40:31



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:27:53



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.