



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF NÄCKROSEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutändan handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Näckrosen i Södertälje med säte i SÖDERTÄLJE org.nr. 715600-0734 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Näckrosen 3	1958-06-25	1962
Rosen 4	1961-10-11	1962

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
109	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 574
18	garageplatser för personbil (hyresrätt)	352
65	parkeringsplatser för personbil (hyresrätt)	0
17	förråd (hyresrätt)	0
1	lokal (föreningslokal)	0
Totalt 210 objekt		7 926

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 7 st 2 rok, 74 st 3 rok, 1 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Nyttjanderättsavtal

Föreningen upplåter nyttjanderätten till 8 parkeringsplatser utan vederlag till Inve Förvaltningsaktiebolag under perioden 2024-03-01 till 2049-02-28. Avtalet har stadfäst i dom i Södertälje Tingsrätt 2023-10-06. Dessa parkeringsplatser är inte inkluderade i tabellen ovan.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pia Bergqvist	Ordförande	2019-06-18	2024-06-20
Pia Bergqvist	Ledamot	2018-06-05	2024-06-20
Mikael Schuer	Ordförande	2024-06-20	
Mikael Schuer	Ledamot	2023-06-14	
Karin Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2023-06-14	
Pär Hammarfeldt	Ledamot	2023-06-14	2024-06-20
Helena Jansson	Ledamot	2019-06-18	2024-06-20
Claes Lindström	Ledamot	2024-06-20	
Veronica Ramirez Ålevik	Ledamot	2024-06-20	
Nusret Ugljanin	Ledamot	2023-06-14	2024-06-20
Emil Blomkvist	Ledamot	2024-06-20	
Malin Axelsson	Ledamot	2024-06-20	2024-10-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Schuer och Claes Lindström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Schuer, Claes Lindström, Veronica Ramirez Ålevik och Emil Blomkvist.

Revisorer har varit Ulla Castenvik med Birgitta Hallqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Peter Simpson (sammankallande), samt Pär Hammarfeldt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen är underlag för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. Styrelsen avser att granska och uppdatera underhållsplanen under 2025 med fokus på väsentliga åtgärder som har identifierats för de kommande åren.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2024-09-30.

Höststädning av utemiljön och gemensamma utrymmen har gjorts i medlemmarnas regi.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av samtliga 6 skyddsrum till av MSB godkänd standard.
2024	Beställning av ny lösning för hantering av dagvatten på Davidsgatan tillsammans med Södertälje kommun.
2024	Besiktning av samtliga yttertak.
2024	Tillsyn av brandsäkerhet har utförts.
2024	Byte av tvättmaskin på Davidsgatan.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Bygga ny lösning för hantering av dagvatten på Davidsgatan.
2025	Översyn av föreningens kostnader och lånestrategi.
2025	Översyn av föreningens underhållsplan.
2025	Besluta om ny modell för styrelsearvoden.
2026	Bygga ny fastighetsnära lösning för hantering av avfall.
Ca 2026	Översyn av misstänkt läcka från avloppsstam.
Ca 2027	Byta dörrar och lås i källarplan.
Ca 2030	Lägga om samtliga yttertak.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och under året har det tillkommit 23 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	215	112	219	179	276
Skuldsättning, kr/kvm	3 610	3 694	3 778	3 883	3 900
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 803	3 891	3 980	4 091	4 109
Räntekänslighet, %	4	5	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	213	206	180	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	886	821	782	782	774
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	89	94	91	96
Nettoomsättning, tkr	7 074	6 572	6 319	6 168	6 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	519	-369	353	404	1 111
Soliditet, %	21	19	20	19	18

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.

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.

* Förrådsyta är exkluderat i beräkningarna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	718 565	0	0	718 565
Underhållsfond, kr	2 588 888	199 125	9 469	2 797 482
S:a bundet eget kapital, kr	3 307 453	199 125	9 469	3 516 047
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 523 484	-568 951	-9 469	3 945 065
Årets resultat, kr	-369 826	369 826	519 236	519 236
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 153 658	-199 125	509 767	4 464 301
S:a eget kapital, kr	7 461 111	0	519 236	7 980 348

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 739 000 kr samt ianspråktagande skett med 530 406 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation till och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	3 954 534
Årets resultat, kr	519 236
Reservation till underhållsfond, kr	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	215 531
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 464 301

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 464 301
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING				2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter					
Nettoomsättning	Not 2			7 074 082	6 572 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3			58 872	433 731
Summa Rörelseintäkter				7 132 954	7 006 539
Rörelsekostnader					
Driftskostnader	Not 4			-4 164 901	-5 047 026
Övriga externa kostnader	Not 5			-144 087	-248 842
Personalkostnader	Not 6			-273 578	-248 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7			-966 453	-910 608
Övriga rörelsekostnader				0	-110 280
Summa Rörelsekostnader				-5 549 018	-6 565 132
Rörelseresultat				1 583 935	441 407
Finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8			4 448	4 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9			-1 069 147	-815 946
Summa Finansiella poster				-1 064 699	-811 233
Resultat efter finansiella poster				519 236	-369 826
Resultat före skatt				519 236	-369 826
Årets resultat				519 236	-369 826

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	33 915 189	34 145 375
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	383 313	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		34 298 502	34 145 375
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		34 299 002	34 145 875
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 845	8 118
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 957 404	3 944 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	218 383	282 865
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 243 632	4 235 061
Summa Omsättningstillgångar		4 243 632	4 235 061
 Summa Tillgångar		 38 542 634	 38 380 936

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	718 565	718 565
Fond för yttre underhåll	2 797 482	2 588 888
Summa Bundet eget kapital	3 516 047	3 307 453
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 945 065	4 523 484
Årets resultat	519 236	-369 826
Summa Fritt eget kapital	4 464 301	4 153 659
Summa Eget kapital	7 980 348	7 461 112

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 103 75014 957 500
Summa Långfristiga skulder		17 103 75014 957 500
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 698 75014 515 000
Leverantörsskulder		223 814297 124
Skatteskulder	Not 15	16 06511 596
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	185 261177 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 334 646961 443
Summa Kortfristiga skulder		13 458 53615 962 324
Summa Skulder		30 562 28630 919 824
Summa Eget kapital och skulder		38 542 63438 380 936

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 583 935	441 407
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	966 453	910 608
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	966 453	910 608
Erhållen ränta	4 448	4 713
Erlagd ränta	-1 069 435	-741 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 485 401	615 121
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 666	-22 972
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	312 750	-523 316
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	328 416	-546 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 813 817	68 833
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 119 580	-1 319 983
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 119 580	-1 319 983
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-670 000	-670 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-670 000	-670 000
Årets kassaflöde	24 237	-1 921 149
Likvida medel vid årets början	3 906 012	5 827 162
Likvida medel vid årets slut	3 930 249	3 906 012



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier	5 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 713 328	6 216 060
	Hyror lokaler	900	2 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	321 788	333 132
	Hyror förråd	14 525	9 575
	Övriga intäkter	38 033	24 240
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 088 574	6 585 407
	Hyresbortfall	-14 492	-12 599
	<i>Summa</i>	-14 492	-12 599
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 074 082	6 572 808

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	50 697	403 897
	Övriga intäkter	8 175	29 834
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	58 872	433 731

Övriga sekundära intäkter för 2023 avser elprisstöd.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-636 557	-789 277
	Snö och halk-bekämpning	-148 699	-123 784
	Reparationer	-122 575	-392 011
	Planerat underhåll	-215 531	-314 875
	Försäkringsskador	-41 947	-629 342
	EI	-172 591	-201 508
	Uppvärmning	-1 173 349	-1 120 707
	Vatten	-345 550	-251 296
	Sophämtning	-199 901	-196 392
	Fastighetsförsäkring	-211 651	-174 918
	Kabel-TV och bredband	-284 856	-281 268
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-188 380	-187 228
	Förvaltningsavtalskostnader	-394 277	-376 053
	Övriga driftkostnader	-29 037	-8 367
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 164 901	-5 047 026

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-6 443
	Administrationskostnader	-45 483	-23 819
	Extern revision	-19 500	-13 125
	Konsultkostnader	-21 562	-142 653
	Medlemsavgifter	-37 700	-37 700
	Föreningsverksamhet	-8 416	-11 627
	Övriga förvaltningskostnader	-11 425	-13 475
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-144 087	-248 842
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-162 684	-177 296
	Revisionsarvode	-17 946	-4 260
	Övriga arvoden	-36 102	-17 320
	Sociala avgifter	-56 846	-49 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-273 578	-248 376
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-955 710	-899 865
	Avskrivning på markanläggning	-10 744	-10 744
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-966 453	-910 608
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	3 489	4 122
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	959	591
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 448	4 713
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	-1 068 193	-815 186
	Övriga räntekostnader	-954	-760
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 069 147	-815 946

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 998 243	47 706 980
	Ingående anskaffningsvärde mark	322 907	322 907
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	214 864	214 864
	Årets investeringar	736 267	1 291 262
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 272 281	49 536 013
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 390 639	-14 508 750
	Årets avskrivningar	-966 453	-910 608
	Omklassificeringar	0	28 720
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 357 092	-15 390 638
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 915 189	34 145 375
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	467 000	467 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 400 000	39 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	604 000	604 000
	<i>Summa</i>	113 471 000	113 471 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 115 510	38 115 510
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 115 510	38 115 510
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Dagvattenlösning	383 313	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	383 313	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 930 249	3 906 012
	Övriga fordringar	27 155	38 066
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 957 404	3 944 078
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218 383	282 865
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	218 383	282 865

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31																																																																																
	<table><tr><th>Låneinstitut</th><th>Räntesats</th><th>Konv.datum</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>4,38%</td><td>2026-09-16</td><td>6 328 750</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>4,56%</td><td>2026-09-16</td><td>3 067 500</td><td>120 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>4,78%</td><td>2025-10-15</td><td>6 031 250</td><td>170 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>3,31%</td><td>2025-08-18</td><td>5 257 500</td><td>90 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>2,93%</td><td>2027-11-17</td><td>8 117 500</td><td>290 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>28 802 500</td><td>670 000</td></tr><tr><td></td><td>Långfristig del</td><td></td><td>17 103 750</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Nästa års amortering av långfristig skuld</td><td></td><td>410 000</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Lån som ska konverteras inom ett år</td><td></td><td>11 288 750</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Kortfristig del</td><td></td><td>11 698 750</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld</td><td></td><td>670 000</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till</td><td></td><td>2 680 000</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till</td><td></td><td>0</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Genomsnittsräntan vid årets utgång</td><td></td><td>3,88%</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Finns swap-avtal</td><td></td><td>Nej</td><td></td></tr></table>	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	Nordea Hypotek	4,38%	2026-09-16	6 328 750	0	Nordea Hypotek	4,56%	2026-09-16	3 067 500	120 000	Nordea Hypotek	4,78%	2025-10-15	6 031 250	170 000	Nordea Hypotek	3,31%	2025-08-18	5 257 500	90 000	Nordea Hypotek	2,93%	2027-11-17	8 117 500	290 000				28 802 500	670 000		Långfristig del		17 103 750			Nästa års amortering av långfristig skuld		410 000			Lån som ska konverteras inom ett år		11 288 750			Kortfristig del		11 698 750			Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		670 000			Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		2 680 000			Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0			Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,88%			Finns swap-avtal		Nej		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering																																																																														
Nordea Hypotek	4,38%	2026-09-16	6 328 750	0																																																																														
Nordea Hypotek	4,56%	2026-09-16	3 067 500	120 000																																																																														
Nordea Hypotek	4,78%	2025-10-15	6 031 250	170 000																																																																														
Nordea Hypotek	3,31%	2025-08-18	5 257 500	90 000																																																																														
Nordea Hypotek	2,93%	2027-11-17	8 117 500	290 000																																																																														
			28 802 500	670 000																																																																														
	Långfristig del		17 103 750																																																																															
	Nästa års amortering av långfristig skuld		410 000																																																																															
	Lån som ska konverteras inom ett år		11 288 750																																																																															
	Kortfristig del		11 698 750																																																																															
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		670 000																																																																															
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		2 680 000																																																																															
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0																																																																															
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,88%																																																																															
	Finns swap-avtal		Nej																																																																															
Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31																																																																															
	<table><tr><td>Skatteskulder</td><td>16 065</td><td>11 596</td></tr><tr><td>Summa Skatteskulder</td><td>16 065</td><td>11 596</td></tr></table>	Skatteskulder	16 065	11 596	Summa Skatteskulder	16 065	11 596																																																																											
Skatteskulder	16 065	11 596																																																																																
Summa Skatteskulder	16 065	11 596																																																																																
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31																																																																															
	<table><tr><td>Övriga skulder</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Källskatt</td><td>62 570</td><td>53 284</td></tr><tr><td>Inre fond</td><td>104 594</td><td>106 328</td></tr><tr><td>Övriga kortfristiga skulder</td><td>18 097</td><td>17 549</td></tr><tr><td>Summa Övriga skulder</td><td>185 261</td><td>177 161</td></tr></table>	Övriga skulder			Källskatt	62 570	53 284	Inre fond	104 594	106 328	Övriga kortfristiga skulder	18 097	17 549	Summa Övriga skulder	185 261	177 161																																																																		
Övriga skulder																																																																																		
Källskatt	62 570	53 284																																																																																
Inre fond	104 594	106 328																																																																																
Övriga kortfristiga skulder	18 097	17 549																																																																																
Summa Övriga skulder	185 261	177 161																																																																																
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31																																																																															
	<table><tr><td>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Förutbetalda hyror och avgifter</td><td>572 858</td><td>556 492</td></tr><tr><td>Upplupna räntekostnader</td><td>198 323</td><td>198 611</td></tr><tr><td>Övriga upplupna kostnader</td><td>563 465</td><td>206 340</td></tr><tr><td>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</td><td>1 334 646</td><td>961 443</td></tr></table>	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			Förutbetalda hyror och avgifter	572 858	556 492	Upplupna räntekostnader	198 323	198 611	Övriga upplupna kostnader	563 465	206 340	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 334 646	961 443																																																																		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																																																																		
Förutbetalda hyror och avgifter	572 858	556 492																																																																																
Upplupna räntekostnader	198 323	198 611																																																																																
Övriga upplupna kostnader	563 465	206 340																																																																																
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 334 646	961 443																																																																																

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Näckrosen i Södertälje, org.nr. 715600-0734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Näckrosen i Södertälje för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Näckrosen i Södertälje för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 trygghetssätt.

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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Castenvik
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:s Brf Näckrosen i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL SCHUER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 10:44:05



EMIL BLOMKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 13:54:44



CLAES LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 09:01:42



VERONICA RAMIREZ ÅLEVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 13:59:41



KARIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 15:31:48



ULLA CASTENVIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 16:13:59



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 19:04:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:s Brf Näckrosen i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA CASTENVIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 16:16:34



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 19:03:48



HSB – där möjligheterna bor



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

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.