



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Rallaren i Stockholm

Sparande 408 kr/kvm	Investeringsbehov 380 kr/kvm	Skuldsättning 12 916 kr/kvm
Räntekänslighet 17 %	Energikostnad 248 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 854 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
408 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet i föreningen är fortsatt högt. Ett lite svagare resultat och därmed kassaflöde medförde att nyckeltalet sjönk något jämfört med föregående år. Det höga sparandet används främst till att amortera ned de räntebärande skulderna.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
380 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Styrelsen har tagit fram en 50-årig investeringsplan, som klargör investeringsbehovet. Siffran är ett genomsnitt över hela 50-års perioden. Att märka är att de stora investeringarna ligger många år fram i tiden.

NYCKELTAL



Skuldsättning
12 916 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen är fortfarande hög. Med högt sparande och lågt investeringsbehov under många år framöver, kommer skuldsättningen att successivt fortsätta att sjunka.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
17 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är fortfarande väldigt hög. Men under året togs tydliga förbättringar ned mot intervallet hög. Amortering av skulder och höjda avgifter förväntas medföra fortsatta förbättringar.

NYCKELTAL



Energikostnad
248 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaderna har fortsatt att stiga. El är den största posten och också den som ligger bakom det mesta av ökningen.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Nej

NYCKELTAL



Årsavgift
854 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Avgiften höjdes med 8 % under verksamhetsåret och höjs med 6 % från årsskiftet 2024/25.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rallaren i Stockholm med säte i Stockholm, org.nr. 769629-2155 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är (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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Finngrundet 1	2014-01-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	1 040
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 506
Totalt 142 objekt		9 546

Föreningens lägenheter fördelas på: 97 st 2 rok, 13 st 3 rok, 29 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Benito Guiance Pereira	Ordförande	2023-06-01
Torbjörn Westman	Ledamot	2023-09-27
Conny Callin	Ledamot	2023-09-28
Mikael Näslund	Ledamot	2021-05-25
Tomas Berg	Ledamot	2022-05-20
Peter Piskula	Ledamot	2019-09-10
Ingrid Hedin	Suppleant	2024-06-03



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Westman, Mikael Näslund, Peter Piskula, Benito Guiance Pereira och Ingrid Hedin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Benito Guiance Pereira, Mikael Näslund, Tomas Berg och Peter Piskula.

Revisorer har varit: Marcus Skoglund samt Olof Carlsson som suppleant, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Viveca Öste och Thérèse Opacic, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar, varav 23 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen bedöms som aktuell av styrelsen och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen uppdaterades senast 2024-10-16 och investeringsbehovet är 380 kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i november 2024.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att 2024 års avgifter skulle höjas med 8 %. Inför 2025 beslutade styrelsen att höja avgiften med 6 %. Detta motiverades av att möta stigande kostnader med ambitionen att inte försämrat resultat och nyckeltal jämfört med detta räkenskapsår.

Finansiering

Den styrelse som tillträdde i juni 2024 har fortsatt att arbeta för att amortera ned skulden. Under året amorterades 2.440.000 kr, motsvarande 2,0 % av totala räntebärande skulder vid ingången av 2024. Lånen är placerade hos Swedbank AB enligt följande:

Swedbank rörlig ränta 2,81 % med förfallodatum 2025-06-28, lånebelopp 46.881.333 kr.

Swedbank bunden ränta 2,95 % med förfallodatum 2029-12-20, lånebelopp 31.081.333 kr.

Swedbank bunden ränta 1,35 % med förfallodatum 2028-06-21, lånebelopp 45.336.334 kr.

Stadgar

På ordinarie föreningsstämma 2024 godkändes förslag till nya stadgar för andra och sista gången. De nya stadgarna antogs därmed och trädde i kraft när de registrerades av Bolagsverket 24-08-28. De nya stadgarna är en modernisering utifrån de lagändringar som skett över tid sedan de tidigare stadgarna antogs.

Underhållsplan

Som en följd av arbetet med nya stadgar genomförde styrelsen ett arbete för att modernisera underhållsplanen till att också innefatta investeringsbehov. Den nya planen sträcker sig fram till 2073.

5-års besiktning

Besiktningen genomfördes i november 2024. Representantar från styrelsen, oberoende besiktningsman och HSB genomförde besiktning i fastighetens allmänna utrymmen samt de lägenheter som de gavs tillträde till. Det var bara en handfull lägenheter som inte kunde besiktigas, vilket måste beskrivas som ett väldigt gott utfall. Efterarbetet av besiktningen genomförs under februari 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

30 laddplatser har installerats i garaget. Investeringar i säkerhet i form av övervakningskameror, brytskydd på samtliga dörrar, utbytt låskolv samt säkerhetsgaller vid brandluckor har genomförts. Föreningen har tillsammans med HSB arbetat för att åtgärda problemen med värme i flera av lägenheterna, vattenfilter för värmesystemet har installerats och stamventiler är utbytta. Föreningen har bytt bredbandsleverantör till Ownit. OVK genomfördes under hösten 2023. I garage och källare har LEDlampor ersatt lysrören för att spara på energi. Trallvirket till uteplatsen byttes under 2024. Sandlådan i det allmänna utrymmet på innergården har ersatts med ett litet blomsterland för boende.

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

Träpartierna på Entrédörrarna ska behandlas under 2025.

Omplantering av buskar planeras till 2025.

OVK kontroll sker vart tredje år. Nästa gång blir under 2026.

Betonggolv ska fräschas upp 2027. Målning av större enklare ytor likaså.

För 2028 är ingen större åtgärd planerad.

OVK kontroll sker återigen 2029.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 34 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 220.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	408	502	596	577	578
Skuldsättning, kr/kvm	12 916	13 069	13 638	14 208	15 345
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 496	14 667	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	22	25	26	28
Energikostnad, kr/kvm	248	227	136	126	67
Årsavgifter, kr/kvm	854	818	621	623	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	61	57	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 243	1 273	1 172	1 130	1 057
Nettoomsättning, tkr	11 524	11 100	11 958	11 003	10 226
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 454	-3 031	-2 060	-2 336	-2 190
Soliditet, %	83	82	82	81	80

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 373 788 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 408 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att göra en extra amortering på 1 000 000 kr samt höja avgiften med 6% från 25-01-01.

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	619 663 000	0	0	619 663 000
Underhållsfond, kr	1 643 492	0	-148 178	1 495 314
S:a bundet eget kapital, kr	621 306 492	0	-148 178	621 158 314
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 490 458	-3 031 071	148 178	-10 373 351
Årets resultat, kr	-3 031 071	3 031 071	-3 453 763	-3 453 763
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 521 529	0	-3 305 585	-13 827 114
S:a eget kapital, kr	610 784 963	0	-3 453 763	607 331 200

* Under året har ingen reservation till underhållsfond gjorts i enlighet med nya stadgar. Ianspråktagande har skett med 148.178 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 521 529
Årets resultat, kr	-3 453 763
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	148 178
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 827 114

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-13 827 114
------------------------------------	--------------------

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	11 523 977	11 100 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	344 803	1 054 594
Summa Rörelseintäkter		11 868 780	12 154 785
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 882 956	-4 778 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 052	-202 017
Personalkostnader	Not 6	-187 359	-156 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 498 980	-7 498 980
Summa Rörelsekostnader		-12 758 347	-12 636 043
Rörelseresultat		-889 567	-481 258
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 927	5 651
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 568 123	-2 555 464
Summa Finansiella poster		-2 564 196	-2 549 813
Resultat efter finansiella poster		-3 453 763	-3 031 071
Resultat före skatt		-3 453 763	-3 031 071
Årets resultat		-3 453 763	-3 031 071

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	730 978 287	738 477 267
Summa Materiella anläggningstillgångar		730 978 287	738 477 267
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		730 978 787	738 477 767

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 285	19 073
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 486 828	1 920 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	465 996	320 527
Summa Kortfristiga fordringar		3 956 109	2 259 663
Summa Omsättningstillgångar		3 956 109	2 259 663
Summa Tillgångar		734 934 896	740 737 430

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	619 663 000	619 663 000
Fond för yttre underhåll	1 495 314	1 643 492
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	621 158 314	621 306 492

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 373 351	-7 490 458
Årets resultat	-3 453 763	-3 031 071
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-13 827 114	-10 521 529

Summa Eget kapital

607 331 200

610 784 962

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	75 417 667	46 336 334
Övriga långfristiga skulder	Not 13	1 679 500	2 015 400
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		77 097 167	48 351 734

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	47 881 333	78 402 666
Leverantörsskulder		308 481	205 186
Skatteskulder		29 770	654 900
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	684 454	658 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 602 491	1 679 370
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		50 506 529	81 600 734

Summa Skulder

127 603 696

129 952 468

Summa Eget kapital och skulder

734 934 896

740 737 430

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-889 567	-481 258
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 498 980	7 498 980
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 498 980	7 498 980
Erhållen ränta	3 927	5 651
Erlagd ränta	-2 551 222	-2 555 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 062 118	4 468 264
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-98 558	1 058 017
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-589 772	369 781
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-688 330	1 427 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 373 788	5 896 063
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 440 000	-5 440 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-335 900	-335 900
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 775 900	-5 775 900
Årets kassaflöde	1 597 888	120 163
Likvida medel vid årets början	1 884 885	1 764 723
Likvida medel vid årets slut	3 482 773	1 884 885

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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.

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	6 160 284	5 713 295
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	793 128	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	307 944	0
	Hyror lokaler	2 803 332	2 886 492
	Hyror garage och parkeringsplatser	830 864	787 723
	Hyror förbrukningsbaserad	167 380	933 185
	Hyror informationsöverföring	0	307 944
	Övriga primära intäkter	461 045	471 552
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 523 977	11 100 191
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 523 977	11 100 191
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	8 903	353 892
	Övriga sekundära intäkter	335 900	700 702
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	344 803	1 054 594
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-478 843	-463 624
	Snö och halk-bekämpning	-20 887	-49 054
	Reparationer	-363 062	-347 238
	Planerat underhåll	-148 178	-325 582
	Försäkringsskador	-44 216	-32 176
	El	-1 579 246	-1 406 654
	Uppvärmning	-472 677	-451 022
	Vatten	-317 948	-306 600
	Sophämtning	-240 439	-177 863
	Fastighetsförsäkring	-198 644	-128 067
	Kabel-TV och bredband	-284 258	-284 321
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-327 450	-327 450
	Förvaltningsavtalskostnader	-405 357	-425 287
	Övriga driftkostnader	-1 750	-53 424
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 882 956	-4 778 363

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	-7 719	-9 211
	Administrationskostnader	-87 696	-101 869
	Extern revision	-21 750	-18 375
	Medlemsavgifter	-24 510	-32 420
	Föreningsverksamhet	-914	-1 330
	Övriga förvaltningskostnader	-46 462	-38 812
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-189 052	-202 017
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-128 925	-111 500
	Revisionsarvode	-8 595	-4 830
	Övriga arvoden	-4 830	-4 830
	Sociala avgifter	-45 009	-35 523
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-187 359	-156 683
Not 7	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	2 707	3 762
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 220	1 889
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 927	5 651
Not 8	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	-2 549 174	-2 550 224
	Övriga räntekostnader	-18 949	-5 240
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 568 123	-2 555 464

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	537 562 150	537 562 150
	Ingående anskaffningsvärde mark	234 000 000	234 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	771 562 150	771 562 150
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 084 883	-25 585 903
	Årets avskrivningar	-7 498 980	-7 498 980
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-40 583 863	-33 084 883
	<i>Utgående redovisat värde</i>	730 978 287	738 477 267
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	271 000 000	271 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	161 000 000	161 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 745 000	2 745 000
	<i>Summa</i>	464 745 000	464 745 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	147 244 000	147 244 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	147 244 000	147 244 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 482 773	1 884 885
	Övriga fordringar	4 055	35 177
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 486 828	1 920 062
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	465 996	320 527
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	465 996	320 527

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,81%	2025-06-28	46 881 333	1 440 000
Swedbank	2,95%	2029-12-20	31 081 333	0
Swedbank	1,35%	2028-06-21	45 336 334	1 000 000
			123 299 000	2 440 000

Långfristig del	75 417 667
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	46 881 333
Kortfristig del	47 881 333
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 440 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 760 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,31%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga långfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Övriga långfristiga skulder	1 679 500	2 015 400
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 679 500	2 015 400

Not 14 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>
Swedbank	2,81%	2025-06-28	46 881 333	1 440 000
Swedbank	2,95%	2029-12-20	31 081 333	0
Swedbank	1,35%	2028-06-21	45 336 334	1 000 000
			123 299 000	2 440 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	46 881 333
Kortfristig del	47 881 333

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	33 092	13 080
Övriga kortfristiga skulder	651 362	645 532
<i>Summa Övriga skulder</i>	684 454	658 612

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	892 516	901 250
	Upplupna räntekostnader	143 092	126 191
	Övriga upplupna kostnader	566 883	651 928
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 602 491	1 679 370

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 Rallaren i Stockholm, org.nr. 769629-2155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rallaren i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rallaren i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Marcus Skoglund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BENITO GUIANCE PEREIRA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 18:18:45



MIKAEL NÄSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 06:44:35



TORBJÖRN WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:43:23



PETER PISKULA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:51:33



CONNY CALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 07:56:05



TOMAS BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 15:39:56



MARCUS SKOGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 07:57:52



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 14:48:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARCUS SKOGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 07:56:06



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 14:47:49



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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