



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Rubinen i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1996 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 42:3	1969-02-03	1969
Orminge 42:4	1969-02-03	1969 och 2002

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 198
73	förråd	293
121	p-platser	0
Totalt 326 objekt		11 491

Lägenheterna i föreningen har en yta om:

70 kvadratmeter (2-3 rum och kök)

90 kvadratmeter (3-4 rum och kök)

93 kvadratmeter (3-4 rum och kök)"

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Clas Holst	Ordförande	2020-12-18	2024-11-23
Clas Holst	Ledamot	2014-11-07	
Liselotte Eklöf	Ordförande	2024-11-23	
Liselotte Eklöf	Ledamot	2023-11-20	
Janurban Modigh	Ledamot	2021-12-07	
Ulla Svedin	Ledamot	2023-11-20	2024-11-23
Britt Haglund	Ledamot	2021-12-07	2024-11-23
Karin Sandberg	Ledamot	2024-11-23	
Susanne Jonsson	Ledamot	2017-11-22	2024-07-04
Peter Sandor	Ledamot	2024-11-23	
Peter Olausson	Ledamot	2024-11-23	
Jessica Otterstål	Ledamot	2020-01-29	2024-11-23
Ted Friskman	Ledamot	2024-11-23	2025-08-25
Camilla Bromé	Ledamot	2023-11-20	
Caroline Boström	Ledamot	2024-11-23	
Micke Carlsson	Ledamot	2024-11-23	2025-01-27
David Bergquist	Ledamot	2023-01-04	2024-11-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Clas Holst, Peter Olausson och Peter Sandor. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman har tecknats två i förening av, Karin Sandberg, Clas Holst, Peter Sten Olausson och Liselotte Eklöf.

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

Valberedning har varit: Rolf Kjellberg (sammanställande), Nicklas Berglin samt Malin Brodén valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-20. På stämman deltog 33 st (varav 2 fullmakter) röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 6 % från 2024-07-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som är uppdaterad 2025-04-06. Det genomsnittliga investeringsbehovet är 302 kr/kvm.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Styrelsen har ägnat mycket tid åt att skaffa sig en bild av den tekniska statusen och underhållsbehovet när det kommer till våra byggnader. Efter en grundlig genomgång av taken, betongelementen och fasadfogarna bedöms fastigheterna i stort att vara i bra skick och underhållsplanen har till viss del reviderats. Den reviderade underhållsplanen har inneburit att styrelsen har kunnat placera ett relativt stort belopp med god ränta, som är viktigt till framtida underhåll.

Ventilation och OVK-upphandling

Under verksamhetsåret har samtliga lager på våra fläktar samt en fläkt bytts ut, då ventilationen varit ett återkommande problem i flera av våra byggnader. Brf Rubinen har ingått i NABO:s Smart Upphandling för OVK-besiktning och godkänt en offert från levereratören Hemkomfort. Priset för varje enskild lägenhetsbesiktning landade på 395 kr, vilket är ca 30% lägre än ordinarie marknadspris.

Bredband och kabel-TV

Styrelsen har tecknat ett nytt avtal med vår nuvarande leverantör Telenor som innebär en minskad månadskostnad både för kabel-TV och bredband från och med den 1 augusti 2025.

Utökning av antalet parkeringsplatser

Under mars månad gjordes 7 stycken parkeringsplatser från gästparkeringen om till hyrbara parkeringsplatser för medlemmar. Platserna är märkta med nummer 7101-7107 och finns tillgängliga via det ordinarie köhanteringssystemet hos HSB. Tillökning av parkeringsplatser innebär både minskad kötid för medlemmarna samt ökade intäkter till föreningen.

Parkeringsplatsen längs med hus 33 användes tidigare av hemtjänstpersonal, vilket ledde till störningar under obekväma tider för våra medlemmar. För att undvika störningar har aktuell parkeringsplats tagits bort och hemtjänstpersonal är nu anvisad till en annan parkeringsplats i höjd med källsorteringshuset.

Föreningens ekonomi samt långsiktiga arbete

Styrelsen har arbetat utifrån ett aktivt likviditets- och placeringsarbete genom att binda pengar till en högre ränta under 3, 6 eller 12 månader åt gången. Pengar flyttas mellan föreningens egna konton, så att det blir ekonomiskt gynnsamt för medlemmarna. Utöver att arbeta med aktiva placeringar, har styrelsen under första halvåret gått igenom alla avtal samt arbetat fram rutiner och arbetssätt för ett hållbart styrelsearbete på längre sikt. Framarbetade rutiner samt en tydligare struktur syftar till att förenkla överlämning till nyttillkommande styrelseledamöter.

Rutiner vid renoveringsanmälningar

Flera renoveringsanmälningar har inkommit till styrelsen under det senaste året. Styrelsen har en pågående dialog med HSB gällande att förtydliga mallen för renoveringsansökan så att den blir än mer utförlig. Vår förvaltare NABO omhändertar och handlägger inkommande renoveringsansökningar i dialog med styrelsen för att processen ska bli trygg och lika för alla. Översyn av rutinen för överlåtelser har styrts upp genom möten med HSB och NABO. Processen för att boka en överlåtelssyn har förenklats och förtydligats. Vidare har handläggningen av medlemskapsprövning av nya medlemmar förkortats, så att nya medlemmar ska kunna bli godkända snabbare.

Medlemsaktiviteter

Under året har styrelsen varit tillgänglig för frågor varannan torsdag mellan kl 18-19 under perioden 20 februari - 24 april, i föreningslokalen. Ett av tillfällena vände sig särskilt till nyinflyttade. Därutöver har två aktivitetsträffar anordnats, en på hösten och en på våren, i syfte att träffas och gemensamt skapa trivsel genom att städa och ordna med utemöbler, oljning av träsarger mm.

Trädgårdsgruppen, som består av ideellt aktiva medlemmar, har arbetat med planering och underhåll av föreningens planteringar. I detta ingår bland annat att flytta, ta bort eller ersätta buskar och träd som sprider sig, tar för mycket plats, skymmer belysning eller är svåra att underhålla.

Fastighetsbesiktning och underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste stadgeenliga underhållsyn genomfördes den 12 februari 2025. Förvaltare från NABO samt representanter från styrelsen deltog. I samband med att NABO från den 1 januari 2024 tog över vår tekniska fastighetsförvaltning samt fastighetsskötsel, låg det tidigare avtalet gällande underhållsplanering kvar hos HSB under en övergångsperiod. I februari månad fattade styrelsen beslut om att säga upp underhållsplanen hos HSB, då

tjänsten inkluderas i avtalet med NABO.

Tillsynsbesök om Egenkontroll

Under året har styrelsen haft ett besök av kommunens Miljötillsynsenheten som gick igenom föreningens Egenkontroll dvs hur vi efterlever ansvaret i Miljöbalken. T.ex. så att föreningen hanterar allt ifrån avfall och underhåll till varmvatten och kemikaliehantering på ett korrekt sett.

De senaste 10 åren har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Byte fläktaggregat
2017	Två nya grovtvättmaskiner
2018	Systematisk Brandskyddsanalys samt åtgärder
2020	Spolning stammar
2020	Tvätt tak, fasad och balkonger samt målning balkongfronter
2020	Byte belysning övre parkeringsytan
2020-2021	Renovering kök föreningslokal
2021	Målning tvättstugor
2022	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och garantibesiktning fläktaggregat inkl. åtgärder
2023	Målning av skärmtak på balkonger
2024	Byte av IMD-mätare
2024	Laddplatser
2024	Uppdatering av tvättstugan
2024	Byte av samtliga fläktlager samt ett byte av en fläkt
2025	Byte av dagvattenbrunn utanför källsorteringshuset
2025	Utökning av antalet parkeringsplatser
2025	Underhåll av kompoststation

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Målning av tvättstuga, föreningslokal, källsorteringshus samt mopedförråd.
2025-2026	Obligatorisk ventilationskontroll och lagstadgad radonmätning
2025-2026	Utredning stambyte tvättstuga
2025-2026	Renovering av fasader/fogar på samtliga hus
2027-2028	Utreda behov av balkongrenovering

Hållbarhet

Ekonomi

Föreningens ekonomiska hållbarhetsarbete är inriktat på att hushålla med resurser, ta ett långsiktigt ansvar och motverka ekonomisk brottslighet. I detta ingår att styrelsen löpande följer upp och ser över kostnader och avtal samt avgifter och hyror

för att säkerställa en trygg och hållbar ekonomi över tid.

Som skydd mot ekonomiska oegentligheter har föreningen, förutom en fastställd attestordning och kontrollfunktioner genom såväl intern föreningsvald revisor som av HSB utsedd yrkesrevisor, även extern ekonomisk och finansiell förvaltning via HSB.

Miljö

Det finns ett stort engagemang för den ekologiska hållbarheten i föreningen. Föreningen har källsorteringsrum för hushållssopor med kärl för bland annat olika typer av förpackningar, batterier, ljuskällor och matavfall. Det finns även ett grovsoprum med återbrukshörna och behållare för klädinsamling. Föreningen arbetar också aktivt med åtgärder för en hållbar utemiljö och trivsamma utemiljöer med klimatsmarta och lättskötta växter. På en av föreningens gårdar finns även möjlighet för medlemmarna att odla till exempel örter, bär och grönsaker i odlingslådor.

Även avseende energianvändningen tar föreningen ett miljömässigt ansvar genom att exempelvis tillämpa individuell mätning för hushållselen, ha energisnåla ljuskällor som är timer eller närvarostyrda i gemensamma utrymmen samt genom att ha en modern och injusterad undercentral. Sedan våren 2024 finns också möjlighet att hyra laddplats för el- och hybridbilar.

Social

Föreningen har trivsamma utemiljöer med plats för social gemenskap. Bland annat finns flera iordningställda uteplatser, gemensamma grillar och olika typer av lektytor. I föreningen finns också bastu och gym (mot särskild avgift) samt en föreningslokal som kan hyras för sammankomster.

Det arrangeras medlemsträffar för umgänge och genomförande av olika trivselåtgärder. Därutöver förekommer olika typer av initiativ i medlemmarnas regi såsom t.ex. en trädgårdsgrupp, gårdsloppisar och en sluten Facebookgrupp för föreningens medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 168 och under året har det tillkommit 24 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 174.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	332	203	132	141	150
Skuldsättning, kr/kvm	2 702	2 738	2 795	2 868	2 925
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 702	2 738	2 795	2 868	2 925
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	293	281	245	230	173
Årsavgifter, kr/kvm	971	900	824	713	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	84	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 030	942	828	743	729
Nettoomsättning, tkr	11 536	10 537	10 083	8 879	8 703
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 042	1 139	566	842	-914
Soliditet, %	10	5	1	0	-3
Årsavgift exkl hushållsel, bredband, kr/kvm	910	831	752	713	703

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	1 269 100	0	0	1 269 100
Underhållsfond, kr	4 825 087	-4 825 087	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	6 094 187	-4 825 087	0	1 269 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 578 542	5 963 945	0	385 402
Årets resultat, kr	1 138 858	-1 138 858	2 041 698	2 041 698
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 439 684	4 825 087	2 041 698	2 427 100
S:a eget kapital, kr	1 654 503	0	2 041 698	3 696 200

* Under året har underhållsfonden tömts efter beslut från föreningsstämman.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	385 402
Årets resultat, kr	2 041 698
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 427 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 427 100

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

RESULTATRÄKNING

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 535 503	10 536 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 569	12 000
Summa Rörelseintäkter		11 539 072	10 548 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 860 328	-6 735 928
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 168	-405 267
Personalkostnader	Not 6	-340 630	-328 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-994 595	-1 035 730
Summa Rörelsekostnader		-8 585 721	-8 505 901
Rörelseresultat		2 953 352	2 042 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	121 111	73 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 032 764	-977 727
Summa Finansiella poster		-911 653	-903 965
Resultat efter finansiella poster		2 041 698	1 138 858
Resultat före skatt		2 041 698	1 138 858
Årets resultat		2 041 698	1 138 858

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 29 495 447 30 490 042

*Summa Materiella anläggningstillgångar***29 495 447 30 490 042**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

29 495 947 30 490 542

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 451 4 737

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 3 061 433 2 701 085

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 395 637 524 172

*Summa Kortfristiga fordringar***3 460 521 3 229 994**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 3 500 000 1 500 000

*Summa Kortfristiga placeringar***3 500 000 1 500 000**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 5 254 0

*Summa Kassa och bank***5 254 0**

Summa Omsättningstillgångar

6 965 775 4 729 994

Summa Tillgångar

36 461 722 35 220 536

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 269 100	1 269 100
Fond för yttre underhåll	0	4 825 087
Summa Bundet eget kapital	1 269 100	6 094 187

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	385 402	-5 578 542
Årets resultat	2 041 698	1 138 858
Summa Fritt eget kapital	2 427 101	-4 439 685

Summa Eget kapital

3 696 201 **1 654 502**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 881 715	9 228 614
Summa Långfristiga skulder		20 881 715	9 228 614

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 378 614	21 432 715
Leverantörsskulder		229 485	626 381
Skatteskulder		31 000	23 296
Övriga kortfristiga skulder		605 199	594 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 639 508	1 660 625
Summa Kortfristiga skulder		11 883 806	24 337 420

Summa Skulder

32 765 521 **33 566 034**

Summa Eget kapital och skulder

36 461 722 **35 220 536**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01
2025-06-302023-07-01
2024-06-30**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 2 953 352 2 042 823

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 994 595 1 035 730

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***994 595 1 035 730**

Erhållen ränta 103 114 54 141

Erlagd ränta -1 027 607 -908 335

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**3 023 453 2 224 359***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 256 558 -27 131

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -404 670 118 231

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***-148 112 91 100****Kassaflöde från den löpande verksamheten****2 875 342 2 315 458****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -859 223

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**0 -859 223****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -401 000 -650 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-401 000 -650 000****Årets kassaflöde****2 474 342 806 235**Likvida medel vid årets början **4 032 145 3 225 910**Likvida medel vid årets slut **6 506 487 4 032 145**

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.

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.

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.

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

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

per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 189 143	9 311 872
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	481 466	152 495
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	197 859	49 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	490 400	383 550
	Hyror förbrukningsbaserad	42 354	426 198
	Hyror informationsöverföring	0	148 500
	Hyror övrigt	92 474	79 339
	Övriga primära intäkter	103 890	51 319
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 597 586	10 602 773
	Avgiftsbortfall	0	-5 550
	Hysesbortfall	-23 693	-22 110
	Avsatt till inre fond	-38 390	-38 390
	<i>Summa</i>	-62 083	-66 050
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 535 503	10 536 724

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 569	12 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 569	12 000

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-862 389	-826 149
	Snö och halk-bekämpning	-62 609	-227 639
	Reparationer	-379 684	-622 820
	Planerat underhåll	-677 912	-103 009
	Försäringsskador	-152 153	-15 168
	EI	-811 390	-930 087
	Uppvärmning	-1 476 590	-1 350 939
	Vatten	-966 039	-866 958
	Sophämtning	-145 929	-189 709
	Fastighetsförsäkring	-238 619	-222 101
	Kabel-TV och bredband	-421 802	-405 032
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-237 708	-225 300
	Förvaltningsavtalskostnader	-378 731	-741 358
	Serviceavtal IMD	-24 959	0
	Övriga driftkostnader	-23 814	-9 659
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 860 328	-6 735 928
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 914	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 662	-9 426
	Administrationskostnader	-70 391	-35 783
	Extern revision	-16 500	-16 500
	Konsultkostnader	-8 212	-118 750
	Medlemsavgifter	-44 640	-43 480
	Föreningsverksamhet	-20 669	-8 458
	Övriga förvaltningskostnader	-198 180	-172 869
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-390 168	-405 267
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 630	-15 240
	Arvode styrelse	-235 000	-225 815
	Övriga arvoden	-10 000	-11 090
	Sociala avgifter	-80 000	-76 831
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-340 630	-328 976

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	49 241	36 577
	Ränteintäkter placeringar	71 207	36 859
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	663	326
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	121 111	73 762
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 031 258	-978 134
	Övriga räntekostnader	-1 506	407
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 032 764	-977 727
Not 9	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 579 266	47 789 765
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 009 040	1 009 040
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	162 535	0
	Årets investeringar	0	1 952 036
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 750 841	50 750 841
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 260 799	-19 225 069
	Årets avskrivningar	-994 595	-1 035 730
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 255 394	-20 260 799
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 495 447	30 490 042
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	144 000 000	128 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	834 000	405 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	135 000	609 000
	<i>Summa</i>	208 969 000	198 014 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	46 735 000	46 735 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 735 000	46 735 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 001 233	2 532 145
	Övriga fordringar	60 200	168 940
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 061 433	2 701 085
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	37 618	19 621
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	358 019	504 551
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	395 637	524 172
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 500 000	1 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 500 000	1 500 000
Not 14	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	5 254	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 254	0

Not 15		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut			2025-06-30
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Swedbank	2,8%	2027-12-22	9 153 614	150 000	
Swedbank	2,58%	2026-11-25	11 878 101	0	
Nordea	4,56%	2025-10-15	9 228 614	0	
			30 260 329	150 000	
Långfristig del			20 881 715		
Nästa års amortering av långfristig skuld			150 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			9 228 614		
Kortfristig del			9 378 614		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			150 000		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			600 000		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,25%		
Finns swap-avtal			Nej		

Not 16		2025-06-30	2024-06-30
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		923 274	953 049
Upplupna räntekostnader		132 740	127 583
Övriga upplupna kostnader		583 494	579 993
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		1 639 508	1 660 625

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.

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen den 2025-10-13.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka, org.nr. 714000-1996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 revisions sed 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 revisors sed 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 uppger, 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed 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 för LCE och god revisions sed 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adam Erlandsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Liselotte Eklöf

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 15:16:24



Caroline Boström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 23:19:29



Clas Holst

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 15:57:42



Karin Sandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 15:55:15



Peter Sandor

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 13:52:27



Camilla Bromé

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 17:10:49



Peter Sten Olausson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-17 kl. 19:05:29



Janurban Modigh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 15:20:06



Adam Erlandsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-19 kl. 18:27:49



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 14:38:28



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Adam Erlandsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 14:20:11



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 14:36:18



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.