



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Pålsundet i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pårsundet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-7286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kronoljan 1	1942-01-01	1943
Räkenholmen 1	1942-01-01	1942
Räkenholmen 12	1942-01-01	1943
Räkenholmen 2	1942-01-01	1942
Räkenholmen 3	1942-01-01	1942
Räkenholmen 5	1942-01-01	1943
Räkenholmen 7	1942-01-01	1943
Räkenholmen 8	1942-01-01	1943

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
74	Lokaler	1 586
438	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 758
10	Parkeringar och garage	0

Totalt 522 objekt 21 344

Föreningens lägenheter fördelas på: 207 st 1 rok, 185 st 2 rok, 34 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Bränneriet GA:1	G:A	716418-3951	20,2%	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joakim Björklund	Ordförande	2024-05-21	
Joakim Björklund	Ledamot	2011-06-18	2024-05-21
Finn Fröst	Ordförande	2020-06-23	2024-05-21
Lynn Wickström	Ledamot	2024-05-21	
Lynn Wickström	Suppleant	2023-09-29	2024-05-21
Magdalena Ginste	Ledamot	2016-05-10	
Arne Mårtensson	Ledamot	2018-08-22	
Per Karlsson	Ledamot	2016-05-10	
Yvonne Brax Kjellström	Ledamot	2012-05-29	2024-05-21
Fred Åkesson	Ledamot	2021-02-24	
Fredrik Öberg	Ledamot	2024-05-21	
Ulrika Edholm	Ledamot	2004-06-10	
Ida Bohlin	Ledamot	2024-05-21	
Ida Bohlin	Suppleant	2023-09-29	2024-05-21
Johan Carl Emil Pehrson	Ledamot	2023-05-25	
Klas Nilsson	Suppleant	2021-07-28	2024-05-21
Marina Kozlova	Suppleant	2023-05-25	2024-05-21
Julia Baumann	Suppleant	2024-05-21	
Cornelia Malder	Suppleant	2024-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Björklund, Magdalena Ginste , Johan Carl Emil Pehrson, Julia Baumann och Cornelia Malder.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magdalena Ginste, Per Karlsson och Joakim Björklund.

Revisorer har varit: Maria Jansson med Kajsa Aronsson-Kjellman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: : Finn Fröst (sammankallande), Anna Ivemark samt Magdalena Löfström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 78 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8% januari 2024.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdaterades i januari 2025 och sträcker sig 50 år framåt i tiden.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-13.

Styrelsen har låtit göra en utökad fastighetsbesiktning under nov-dec 2024, vilket resulterar i en uppdaterad fastighetsanalys och underhållsplanering för föreningen under februari 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Artal	Åtgärd
2016	Digitalt bokningssystem för gästlägenheter och föreningslokal.
2016	Upprustning med nytt golv och målning av väggar.
2016	Utbyte av maskiner i tvättstuga nr 2 i Arv 10-14.
2017	Färgställande av fasad- och balkongprojektet.
2017	Tak och takfönster på låghus.
2017	Indragning av fiber.
2021	Stamspolning
2021	Elektroniskt låssystem har installerats på portarna
2022-2023	Renovering av föreningens fönster
2023	Ytskiktsrenovering av ett flertal lokaler i föreningen.
2023-2024	Renovering av föreningens elsystem: - Uppgradering av el centraler - Uppgradering till 3 fas till lägenheterna - Införande av IMD (individuellt mätning och debitering)
2024	OVK
2024	Utökad fastighetsbesiktning och fastighetsanalys
2024-2025	Inventering värme



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

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av liggande avloppsstammar
2025	Översyn taken och taktsäkerheten
2025	Renovering värmekulvertar
2026	Dräneringen och dagvatten låghusen
2026-2027	Trapphusrenovering
2027	Dräneringen och dagvatten punkthusen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 39 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 517 och under året har det tillkommit 41 och avgått 52 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 506.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	179	231	240	209	271
Skuldsättning, kr/kvm	4 322	3 573	3 634	3 979	3 979
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 497	3 727	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	293	248	214	205	192
Årsavgifter, kr/kvm	933	842	795	782	783
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 063	984	911	878	859
Nettoomsättning, tkr	21 951	20 031	19 377	18 592	18 234
Resultat efter finansiella poster, tkr	-682	1 279	1 659	725	2 055
Soliditet, %	32	36	35	32	32

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på större investeringar i fastigheterna så som el projektet, fönsterrenovering och lokalrenoveringar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 5 743 745 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 179 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5% från 20250101. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	930 039	0	0	930 039
Upplåtelseavgifter, kr	4 638 598	0	0	4 638 598
Underhållsfond, kr	24 000 415	0	296 620	24 297 035
S:a bundet eget kapital, kr	29 569 052	0	296 620	29 865 672
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 860 832	1 279 472	-296 620	14 843 684
Årets resultat, kr	1 279 472	-1 279 472	-681 800	-681 800
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 140 304	0	-978 420	14 161 884
S:a eget kapital, kr	44 709 356	0	-681 800	44 027 556

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 866 000 kr samt ianspråktagande skett med 569 380 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 140 304
Årets resultat, kr	-681 800
Reservation till underhållsfond, kr	-866 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	569 380
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 161 884

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 161 884

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	21 951 456	20 030 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 516	347 117
Summa Rörelseintäkter		21 968 972	20 377 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 809 190	-12 813 696
Övriga externa kostnader	Not 5	-936 961	-967 651
Personalkostnader	Not 6	-387 860	-408 401
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 993 729	-2 802 484
Övriga rörelsekostnader		-814 787	0
Summa Rörelsekostnader		-19 942 527	-16 992 231
Rörelseresultat		2 026 445	3 385 565
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	107 827	53 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 816 073	-2 159 571
Summa Finansiella poster		-2 708 246	-2 106 093
Resultat efter finansiella poster		-681 800	1 279 472
Resultat före skatt		-681 800	1 279 472
Årets resultat		-681 800	1 279 472



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	128 437 749	111 198 120
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	246 503	10 325 489
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		128 684 252	121 523 608
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		128 684 752	121 524 108

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 390	10 883
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 845 073	2 352 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 542 351	397 942
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 388 814	2 761 414
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		6 000 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	500 000
Summa Omsättningstillgångar		10 388 814	3 261 414
Summa Tillgångar		139 073 566	124 785 523

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 568 637	5 568 637
Fond för yttre underhåll	24 297 035	24 000 415
Summa Bundet eget kapital	29 865 672	29 569 052
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	14 843 684	13 860 832
Årets resultat	-681 800	1 279 472
Summa Fritt eget kapital	14 161 884	15 140 304
Summa Eget kapital	44 027 556	44 709 356
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1412 000 000	36 000 000
Summa Långfristiga skulder	12 000 000	36 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1577 300 000	38 000 000
Leverantörsskulder	1 016 849	2 064 516
Skatteskulder	73 549	124 386
Övriga kortfristiga skulder	Not 16532 898	585 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 174 122 714	3 301 532
Summa Kortfristiga skulder	83 046 010	44 076 167
Summa Skulder	95 046 010	80 076 167
Summa Eget kapital och skulder	139 073 566	124 785 523

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 026 445 3 385 565

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 993 729 2 802 484

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 993 729 2 802 484

Erhållen ränta 92 702 52 978

Erlagd ränta -2 696 267 -2 124 762

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 416 610 4 116 265

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -1 368 530 545 248

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -449 963 1 259 035

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-1 818 492 1 804 283

Kassaflöde från den löpande verksamheten

598 118 5 920 548

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -10 154 373 -8 667 394

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-10 154 373 -8 667 394

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 15 300 000 -3 000 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

15 300 000 -3 000 000

Årets kassaflöde

5 743 745 -5 746 846

Likvida medel vid årets början

2 850 586 8 597 433

Likvida medel vid årets slut

8 594 331 2 850 586

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan

variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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 2022-2020 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 057 616	16 712 098
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	229 200	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	215 537	215 434
	Årsavgifter lokaler	18 528	17 160
	Hyror lokaler	2 112 315	1 997 934
	Hyror garage och parkeringsplatser	100 537	101 476
	Hyror förbrukningsbaserad	111 848	20 954
	Hyror övrigt	453 145	380 808
	Övriga primära intäkter	746 222	683 035
	Summa Bruttoomsättning	22 044 948	20 128 899
	Avgiftsbortfall	0	-8 436
	Hysesbortfall	-93 492	-89 785
	Summa	-93 492	-98 221
	Summa Nettoomsättning	21 951 456	20 030 678

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	112 959
-------------------------	---	---------

Övriga sekundära intäkter	17 516	234 158
---------------------------	--------	---------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 516	347 117
-------------------------------------	---------------	----------------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 584 382	-1 863 709
---	------------	------------

Snö och halk-bekämpning	-188 423	-248 829
-------------------------	----------	----------

Reparationer	-1 337 358	-1 802 490
--------------	------------	------------

Planerat underhåll	-569 381	-708 598
--------------------	----------	----------

Försäkringsskador	-410 795	-91 842
-------------------	----------	---------

El	-1 108 629	-532 368
----	------------	----------

Uppvärmning	-3 933 612	-3 788 679
-------------	------------	------------

Vatten	-1 009 561	-807 484
--------	------------	----------

Sophämtning	-307 899	-347 190
-------------	----------	----------

Fastighetsförsäkring	-284 588	-255 774
----------------------	----------	----------

Kabel-TV och bredband	-301 745	-356 172
-----------------------	----------	----------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-943 940	-925 982
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-2 814 745	-1 066 365
-----------------------------	------------	------------

Övriga driftkostnader	-14 132	-18 214
-----------------------	---------	---------

<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 809 190	-12 813 696
------------------------------	--------------------	--------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyrer, arrenden och leasing	0	-4 545
-----------------------------	---	--------

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-116 925	-196 747
---------------------------------------	----------	----------

Administrationskostnader	-393 798	-184 816
--------------------------	----------	----------

Extern revision	-38 478	-35 250
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	-23 475	-21 606
------------------	---------	---------

Medlemsavgifter	-57 620	-56 620
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-66 001	-34 249
---------------------	---------	---------

Övriga förvaltningskostnader	-240 664	-433 817
------------------------------	----------	----------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-936 961	-967 651
---------------------------------------	-----------------	-----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 800	-9 460
	Övriga arvoden	-297 665	-284 285
	Sociala avgifter	-78 395	-94 935
	Övriga personalkostnader	0	-19 721
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-387 860	-408 401
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	1 400	1 245
	Ränteintäkter HSB bunden placering	102 111	51 445
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 316	788
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	107 827	53 478
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	-2 795 368	-2 155 800
	Övriga räntekostnader	-20 705	-3 771
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 816 073	-2 159 571

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	152 258 943	152 258 943
	Ingående anskaffningsvärde mark	538 330	538 330
	Årets investeringar	21 048 145	0
	Årets utrangeringar	-5 425 393	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	168 420 025	152 797 273
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 599 153	-38 796 673
	Årets avskrivningar	-2 993 729	-2 802 481
	Årets utrangeringar	4 610 607	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 982 275	-41 599 153
	<i>Utgående redovisat värde</i>	128 437 750	111 198 120
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	255 000 000	255 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	617 000 000	617 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	11 400 000	11 400 000
	<i>Summa</i>	895 000 000	895 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	111 086 171	111 086 171
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	111 086 171	111 086 171
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	10 325 489	1 658 094
	Årets investeringar	0	8 667 394
	Omklassificering till byggnad	-10 078 985	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	246 503	10 325 489
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 594 331	2 350 586
	Övriga fordringar	250 742	2 003
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 845 073	2 352 589

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	15 625	500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 526 726	397 442
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 542 351	397 942

Not 14	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	2,96%	2025-02-28	12 000 000	0
Swedbank	2,5%	2026-02-25	12 000 000	0
Swedbank	2,3%	2025-03-25	12 000 000	0
Swedbank	2,5%	2025-11-25	12 000 000	0
Swedbank	2,94%	2025-03-28	14 800 000	300 000
Swedbank	3,31%	2025-01-28	14 000 000	0
Swedbank	2,7%	2025-10-24	12 500 000	0
			89 300 000	300 000

Långfristig del	12 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	77 300 000
Kortfristig del	77 300 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,76%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	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	2,96%	2025-02-28	12 000 000	0
Swedbank	2,5%	2026-02-25	12 000 000	0
Swedbank	2,3%	2025-03-25	12 000 000	0
Swedbank	2,5%	2025-11-25	12 000 000	0
Swedbank	2,94%	2025-03-28	14 800 000	300 000
Swedbank	3,31%	2025-01-28	14 000 000	0
Swedbank	2,7%	2025-10-24	12 500 000	0
			89 300 000	300 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	77 300 000
Kortfristig del	77 300 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	353 583	352 583
	Momsskuld	-11 718	70 510
	Källskatt	0	1 207
	Övriga kortfristiga skulder	191 033	161 433
	<i>Summa Övriga skulder</i>	532 898	585 733
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 750 837	1 701 688
	Upplupna räntekostnader	235 489	115 683
	Övriga upplupna kostnader	2 136 388	1 484 161
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 122 714	3 301 532

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 Pålundet i Stockholm, org.nr. 702001-7286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pålundet i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOAKIM BJÖRKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:55:55



JOHAN CARL EMIL PEHRSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 16:33:16



IDA BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 10:47:32



FREDRIK ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 21:20:06



LYNN WICKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 14:05:43



PER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:03:42



FRED ÅKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:04:32



ULRIKA EDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 10:26:27



MAGDALENA GINSTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 09:11:46



ARNE MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:54:55



MARIA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:40:41



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:50:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARIA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:43:09



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:50:11



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.