



Bostadsrättsföreningen

Förmannen

HSB Bostadsrättsförening
Förmannens i Stockholm

Årsredovisning 2024



Inbjudan

Föreningens årsstämma kommer i år att hållas på Mornington Hotell, Norrbyvägen 30, **Tisdagen den 20 Maj 2025.**

Det kommer att vara affischerat i entrén. Konferenslokalen är högst upp!

Agenda för kvällen:

18:30 - Välkommen – dörrarna öppnas

19:00 - Start av årsstämman

I samband med årsmötet finns även möjlighet att ställa frågor till styrelsen.

Inkomna motioner skall behandlas av stämman.

Ni får gärna anmäla er så vi kan anpassa konferensrummet så alla får plats.

Du anmäler genom att skicka e-post till **brf.formannen@gmail.com** anger namn, 3-siffriga lägenhetsnummer (*samma nummer som du bokar tvätt*) och hur många ni är som kommer.

Du kan även SMS:a eller ringa **073-774 60 10**.

Varmt välkomna!

Medlemmarna i HSBs Brf Förmannen inbjuds härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 20 maj 2025, kl 19,00

Plats: Mornington Hotell Bromma

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer och suppleant.
20. Val av revisor/er och suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
25. Föreningsstämmans avslutande.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombudet ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakt skall vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får vid föreningsstämman medföra ett biträde.

OBS! Medtag legitimation.

Välkommen önskar styrelsen!



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Förmannen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-7097 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-22.



Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Avläsaren 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 6	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 7	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 8	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 9	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Förmannen 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 6	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 7	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Lindaren 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Lindaren 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Svarvaren 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939

**Totalt 16
objekt**

Värdeår är 1993.

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
225	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 167
1	lokal (hyresrätt)	8
1	förråd (hyresrätt)	8
Totalt 227 objekt		10 183

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 161 st 2 rok, 25 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jenny Wirén	Ordförande	2023-11-20	
Anne Källman	Ledamot	2020-03-23	
Ulf Lindberg	Ledamot	2019-06-14	2024-05-29
Olof Larde	Ledamot	2004-10-05	
Eva Nordell	Ledamot	2024-05-29	
Eva Nordell	Suppleant	2023-11-20	2024-05-29
Cyrus Swire	Ledamot	2011-05-30	
Carl Stjärnlöv	Ledamot	2020-09-28	
Michel Lundberg	Ledamot	2023-11-20	
Joakim Bergström	Ledamot	2020-09-28	
Karin Löfvenmark	Ledamot	2022-07-23	2024-05-29
Johanna Nordquist	Ledamot	2024-05-29	
Kerstin Andersson	Suppleant	2024-05-29	
Martin Elvshammar	Suppleant	2024-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michel Lundberg, Joakim Bergström och Martin Elvshammar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Ann-Charlotte Ohlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision Aktiebolag.

Valberedning har varit:

Myrtel Hermansson, Ledamot

Erika Eriksson, Ledamot

Martin Jämtgård, Ordförande Ledamot

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 12 % från 2024-01-01.

Årsavgiften höjdes med 3 % från 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-12.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Ett rensningsprojekt har startats med målsättning att inom de kommande åren rensa alla cyckelförråd från övergivna cyklar.
- Radonmätning har skett i utvalda lägenheter och översyn av radonfläktar har genomförts.
- Standarden på uthyrningslägenheten har höjts bland annat genom inköp av nya möbler.
- OVK:n som genomfördes under 2023 fick sitt slutliga godkännande.
- Byte av fönster i den lägenhet som tidigare var butiklokal.

Tidigare utförda stora underhåll:

Årtal	Åtgärd
1991 - 1993	Stambyte
2014	Byte av fönster
2017	Renovering av tvättstugor
2020	Fasadrenovering på några av föreningens fastigheter
2023	Nytt låssystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under kommande åren:

- Underhållsarbete på yttertaken
- Byte av cirkulationspumpar
- Byte av flertalet tvättmaskningar och torktumlare
- Fasadrenovering

Mål och visioner

Styrelsen mål för föreningen är att föreningens sparande ska öka så att föreningen fortsatt klarar såväl planerat underhåll som oväntade händelser. Vidare vill styrelsen arbeta aktivt med sina avtal för föreningen vidare ska få ett bra underhåll för en rimlig kostnad.

På grund av ökade fasta kostnader, så som sophantering, har stora kostnader och investeringar undvikits under 2024. Kostnader för olika ärenden har undersökts extra noga och utgifter har granskats för att säkerställa att budget hålls.

Styrelsen har genom stöd från HSB under året lyckats förhandla fram lägre räntor än budgeterat för gällande de lån som varit upp för omförhandling. Detta är positivt då föreningen går in i en tid med större åtgärder planerade under de kommande åren.

Styrelsen eftersträvar att skapa ett gott boende för medlemmarna, både i gemensamma utrymmen och grönområden i direkt

anslutning till föreningen.

För att öka kunskaperna hos valberedningen, internrevisor samt ny och gamla styrelsen har styrelsen uppmuntrat ovan att gå de kurser som erbjuds av HSB.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 267 och under året har det tillkommit 28 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 268.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	131	66	127	230	215
Skuldsättning, kr/kvm	5 063	5 068	5 069	5 071	5 454
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 067	5 072	5 100	5 103	5 488
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	363	324	286	288	264
Årsavgifter, kr/kvm	1 161	1 037	988	988	988
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	97	99	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 176	1 069	1 000	1 000	1 004
Nettoomsättning, tkr	11 878	10 745	10 172	10 177	10 211
Resultat efter finansiella poster, tkr	8	-937	-781	370	69
Soliditet, %	11	11	12	13	12

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	397 683	0	0	397 683
Upplåtelseavgifter, kr	1 375 729	0	0	1 375 729
Underhållsfond, kr	5 365 535	0	862 750	6 228 285
S:a bundet eget kapital, kr	7 138 947	0	862 750	8 001 697
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	403 840	-937 429	-862 750	-1 396 339
Årets resultat, kr	-937 429	937 429	8 486	8 486
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-533 589	0	-854 264	-1 387 853
S:a eget kapital, kr	6 605 358	0	8 486	6 613 844

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 964 000 kr samt ianspråktagande skett med 101 250 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	-533 589
Årets resultat, kr	8 486
Reservation till underhållsfond, kr	-964 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	101 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 387 853

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 387 853
------------------------------------	-------------------

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	11 877 978	10 745 445
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 925	132 160
Summa Rörelseintäkter		11 961 903	10 877 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 302 087	-8 827 828
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 096	-345 028
Personalkostnader	Not 6	-221 544	-231 592
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 227 598	-1 228 164
Summa Rörelsekostnader		-10 070 325	-10 632 613
Rörelseresultat		1 891 579	244 992
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	35 207	24 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 918 300	-1 207 348
Summa Finansiella poster		-1 883 093	-1 182 421
Resultat efter finansiella poster		8 486	-937 429
Resultat före skatt		8 486	-937 429
Årets resultat		8 486	-937 429

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 53 457 507 54 308 192

Summa Materiella anläggningstillgångar**53 457 507 54 308 192**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 1 500 1 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**1 500 1 500****Summa Anläggningstillgångar****53 459 007 54 309 692**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 12 097

Övriga kortfristiga fordringar

5 403 496 5 136 608

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 720 278 220 125

Summa Kortfristiga fordringar**6 123 774 5 368 830**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 1 000 000

Summa Kortfristiga placeringar**1 000 000 1 000 000**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 171 392 141 203

Summa Kassa och bank**171 392 141 203****Summa Omsättningstillgångar****7 295 166 6 510 033****Summa Tillgångar****60 754 173 60 819 724**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 773 412	1 773 412
Fond för yttre underhåll	6 228 285	5 365 535
Summa Bundet eget kapital	8 001 697	7 138 947

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 396 339	403 840
Årets resultat	8 486	-937 429
Summa Ansamlad förlust	-1 387 853	-533 589

Summa Eget kapital

6 613 844 **6 605 358**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 856 924	11 325 748
Summa Långfristiga skulder		28 856 924	11 325 748

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 657 958	40 239 134
Leverantörsskulder		653 232	713 867
Skatteskulder		37 317	49 403
Övriga kortfristiga skulder		75 872	77 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 859 026	1 808 402
Summa Kortfristiga skulder		25 283 405	42 888 618

Summa Skulder

54 140 329 **54 214 366**

Summa Eget kapital och skulder

60 754 173 **60 819 724**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Rörelseresultat 1 891 579 244 992

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 227 598 1 228 164

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***1 227 598 1 228 164**

Erhållen ränta 35 124 20 510

Erlagd ränta -1 865 702 -1 229 065

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**1 288 599 264 601***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -475 056 417 718

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -76 635 -136 496

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***-551 691 281 222****Kassaflöde från den löpande verksamheten****736 908 545 823****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -376 914 -1 158 750

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 0 -1 000

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**-376 914 -1 159 750****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -50 000 -50 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-50 000 -50 000****Årets kassaflöde****309 994 -663 927****Likvida medel vid årets början****6 263 785 6 927 712****Likvida medel vid årets slut****6 573 779 6 263 785**

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	11 748 046	10 478 198
	Årsavgifter lokaler	60 230	64 536
	Hyror lokaler	12 090	50 249
	Hyror övrigt	2 340	2 340
	Övriga primära intäkter	85 272	150 122
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 907 978	10 745 445
	Hysesbortfall	-30 000	0
	<i>Summa</i>	-30 000	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 877 978	10 745 445
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	83 925	55 868
	Övriga sekundära intäkter	0	76 292
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	83 925	132 160

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 143 343	-1 103 292
	Snö och halk-bekämpning	-142 272	-257 698
	Reparationer	-685 020	-551 882
	Planerat underhåll	-101 250	-384 425
	Försäkringsskador	-206 915	-973 280
	EI	-443 164	-394 458
	Uppvärmning	-2 666 293	-2 428 814
	Vatten	-586 486	-469 243
	Sophämtning	-464 812	-502 482
	Fastighetsförsäkring	-209 666	-174 722
	Kabel-TV och bredband	-83 404	-83 553
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	-376 440	-370 212
	Förvaltningsavtalskostnader	-410 622	-351 367
	Tomträttsavgäld	-782 400	-782 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 302 087	-8 827 828
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	-21 535	-7 663
	Administrationskostnader	-133 013	-129 139
	Extern revision	-26 375	-22 000
	Medlemsavgifter	-33 860	-32 860
	Föreningsverksamhet	-19 648	-18 036
	Övriga förvaltningskostnader	-84 665	-135 331
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-319 096	-345 028
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-159 600	-167 200
	Sociala avgifter	-52 944	-55 392
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-221 544	-231 592
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	2 142	2 026
	Ränteintäkter HSB bunden placering	30 584	20 673
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 482	2 228
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	35 207	24 927

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	-1 917 432	-1 200 109
	Övriga räntekostnader	-868	-7 239
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 918 300	-1 207 348
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 208 047	89 049 297
	Årets investeringar	376 914	1 158 750
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	90 584 960	90 208 047
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 899 855	-34 671 692
	Årets avskrivningar	-1 227 598	-1 228 164
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-37 127 453	-35 899 855
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 457 507	54 308 192
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	154 000 000	154 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	683 000	683 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	129 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	123 000	123 000
	<i>Summa</i>	283 806 000	283 806 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	56 273 700	56 273 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	56 273 700	56 273 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	0
	Årets anskaffning	0	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 500	4 417
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	715 778	215 708
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	720 278	220 125

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Plusgiro/Bankgiro	58 328	30 192
	Bankkonto 1	112 598	110 555
	Bankkonto 3	467	455
	<i>Summa Kassa och bank</i>	171 392	141 203

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	3,52%	2026-06-17	0
	Nordea	3,49%	2025-01-17	0
	Nordea	2,9%	2027-12-15	0
	Nordea	2,63%	2026-11-18	0
	Nordea	2,67%	2025-05-21	50 000
			51 514 882	50 000

Långfristig del	28 856 924
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	22 657 958
Kortfristig del	22 657 958
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,01%
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>
Nordea	3,52%	2026-06-17	6 976 000	0
Nordea	3,49%	2025-01-17	11 332 210	0
Nordea	2,9%	2027-12-15	12 000 000	0
Nordea	2,63%	2026-11-18	9 880 924	0
Nordea	2,67%	2025-05-21	11 325 748	50 000
			51 514 882	50 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	22 657 958
Kortfristig del	22 657 958

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	996 635	926 415
Upplupna räntekostnader	163 362	110 764
Övriga upplupna kostnader	699 029	771 223
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 859 026	1 808 402

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 Förmannen i Stockholm, org.nr. 702000-7097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förmannen 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Förmannen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Charlotte Ohlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JENNY WIRÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 18:01:03



MICHEL LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 09:36:13



CYRUS SWIRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 00:39:14



OLOF LARDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:06:08



JOAKIM BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 00:18:34



EVA NORDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 11:03:08



JOHANNA NORDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:11:08



CARL STJÄRNLÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 21:20:23



ANNE KÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 23:27:45



ANN-CHARLOTTE OHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 11:05:30



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 17:41:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANN-CHARLOTTE OHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 11:08:01



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 17:39:18



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.



Bostadsrättsföreningen
Förmanen

www.formannen.net
brf.formannen@gmail.com

