



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Grantorp i Huddinge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Grantorp i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716419-8751 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Vårdaren 8 | 1987-07-01 | 1975 |
| Vårdaren 9 | 1987-07-01 | 1975 |

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-01.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|--|--------------------------|
| 323 | garageplatser | 0 |
| 9 | lokaler (hyresrätt) | 262 |
| 496 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt), varav 41 st hyrs ut av Brf Grantorp | 30 473 |
| 1 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 150 |
| 50 | förråd | 0 |
| Totalt 879 objekt | | 30 885 |

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Mirsad Hadziabdic | Ordförande | 2015-07-02 | |
| Selvia Nafa Bekhit | Ledamot | 2016-05-31 | |
| Sofia Ahmed | Ledamot | 2024-06-18 | |
| Linda Lindblad | Ledamot | 2015-10-05 | 2024-11-05 |
| Caroline Olsson | Ledamot | 2024-06-18 | |
| Arziana Ismaili | Ledamot | 2018-05-25 | 2024-06-18 |
| Umar Al Jabiri | Ledamot | 2022-06-07 | 2025-01-09 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofia Ahmed samt Caroline Olsson. Linda Lindblad har av sagt sig uppdraget av privata själv och Umar Al Jabiri på grund av flytt/studier.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mirsad Hadziabdic, Selvia Nafa Bekhit, Sofia Ahmed och Caroline Olsson.

Revisor har varit: KPMG, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Magdy Bekhit som sammankallande, samt Hasan Hodzic och Naima Ezzahiri.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar, varav 5 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är upprättad 20220314 och sträcker sig fram till 2072.

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 2024-05-28.

- Fasadtvätt hus, 16
- Ytskikt renovering i alla tvätsstugor
- Stamspolning av avloppsledningar
- Rengöring av ventilationskanaler, injustering FT/FTX-system
- Radonmätning påbörjad
- Gårdhus 11 & 12 renovering
- Garagestädning
- Underhåll har utförts i våra hyresrätter med införskaffande av nya vitvaror samt ytsiktsunderhåll
- Installation av ytterligare 14 laddplatser i garage G5/G6
- Systematiskt brandskyddsarbete

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|---------|--|
| 2015 | Byte av avstängningsventiler tappvatten, spillvattenrör källare, stamregleringsventiler, radiatorventiler |
| 2017-18 | Fönsterbyte |
| 2020 | Hissbyte |
| 2021 | Tätskikt ovan garage, rivning o byte - etapp 1 Belysning – konvertering till LED i samtliga trapphus och garage Installation av 9 laddplatser i garage G5 Ventilation - fläktaggregat byte 18 huset |
| 2023 | Elmätare byte Betongsanering, lagning av betongpelare och konsoler |

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

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2025 | Port renovering/byte/målning Byte av liggande avloppsstammar Ombyggnad - källsorteringssystem för framtiden |
| 2026 | Garage, asfalt, renovering Tätskikt ovan garage, rivning o byte |
| 2027 | Väggar, tak, målning trapphus, per våningsplan > 15m ² |
| 2028 | Avlopps & vattenledningar, utredning |

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Beroende på omfattningen på det stora projekt 2026 i samband med tätskikt ovan garage kan föreningen behöva ta ytterligare lån att finansiera en del av åtgärderna.

Ekonomi

Årsavgiften har under året har höjts 2%. Den för år 2025 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2025-01-01.

Styrelsen anser att eventuella förändringar i årsavgifterna bör göras utifrån det faktiska behovet att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplanen och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen.

Det beslutades att amortera bort föreningens lån hos SBAB på 1 476 000 kr och en 8 miljoner extra amortering på Swedbankslån. Styrelsen fortsätter att jobba aktivt med underhållsplanering, fortsätta genomlysningen av föreningens ekonomi, avtal med mera samt öka styrelsens kompetens i ekonomi och underhållsfrågor.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Sett ur ett allmänt perspektiv har det låga ränteläget under verksamhetsåret bidragit till lägre ränteutgifter för föreningen. Däremot står vi inför väsentligt förändrade ränteutveckling för befintliga lån under kommande år. Här önskar styrelsen påminna medlemmarna att föreningen ränteutgifter är avhängigt samhällets övriga ekonomiska utveckling. När räntorna höjs på föreningens samlade lån innebär detta också risken för höjning av månadsavgiften.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Värmeeffektivisering.

Det avslutade fönsterbyte och hissbyte är ett ledd i föreningens miljö – och energitänk som kommer att minska föreningens kostnader för el och fjärrvärme.

Värmesystemet har återigen rekonditionerats för att minska risken för igensättningar, ojämnvärmefördelning med förhöjda drift och energikostnader som följd. Genom att ta hand om värmesystemet minskar våra energier/drift kostnader, får en jämnare värmefördelning med högre komfort, minskar reparationskostnader och ökar livslängden. Tillsammans med injusteringar

skulle föreningen spara i snitt mellan 10-15% på driftkostnaderna.

Samtliga föreningens belysning är konverterat till led och detta tillför ytterligare lägre kostnader för drift och reparationer. Följa utvecklingen när det gäller sophantering och källsortering.

Följa teknikutvecklingen inom miljöområdet och att i möjligaste mån använda miljövänliga lösningar vid åtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Information/Hemsida

Att informera och nå ut med information är en utmaning på flera sätt, främst då det idag finns så många sätt och önskemål på hur var och en väljer att ta till sig information. På föreningens hemsida som har fått nytt utseende läggs löpande information ut om vad händer och kommer att hända i föreningen. Därutöver sätts informationsblad upp på anslagstavlor i varje port och hiss för information som är mer allmän. För information som berör viss/vissa boende delas information ut i berördas brevlådor.

Andrahandsuthyrningar

Styrelse har under verksamhetsåret beviljat 10 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren för avflyttning, om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens tillstånd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 586 och under året har det tillkommit 34 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 586.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 374 | 447 | 678 | 483 | 543 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 612 | 3 001 | 3 630 | 4 180 | 4 386 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 2 868 | 3 026 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 3 | 4 | 4 | 5 | 5 |
| Energikostnad, kr/kvm | 295 | 240 | 227 | 227 | 207 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 018 | 847 | 840 | 839 | 838 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 90 | 81 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 034 | 1 036 | 894 | 981 | 983 |
| Nettoomsättning, tkr | 31 557 | 31 055 | 30 052 | 30 282 | 30 328 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 716 | 5 819 | 14 637 | 4 862 | 4 953 |
| Soliditet, % | 54 | 51 | 45 | 38 | 35 |

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 | 15 194 704 | 0 | 0 | 15 194 704 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 1 582 713 | 0 | 0 | 1 582 713 |
| Underhållsfond, kr | 51 239 290 | 0 | -1 673 202 | 49 566 088 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 68 016 707 | 0 | -1 673 202 | 66 343 505 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 28 433 471 | 5 819 408 | 1 673 202 | 35 926 081 |
| Årets resultat, kr | 5 819 408 | -5 819 408 | 716 191 | 716 191 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 34 252 879 | 0 | 2 389 393 | 36 642 272 |
| S:a eget kapital, kr | 102 269 586 | 0 | 716 191 | 102 985 777 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 673 202 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 | 34 252 879 |
| Årets resultat, kr | 716 191 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -5 000 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 6 673 202 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 36 642 272 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 36 642 272 |
|------------------------------------|-------------------|

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 | 31 556 981 | 31 055 454 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 31 751 | 939 781 |
| Summa Rörelseintäkter | | 31 588 732 | 31 995 235 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -23 970 406 | -20 105 699 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -483 969 | -631 269 |
| Personalkostnader | Not 6 | -1 542 721 | -1 552 383 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -4 159 558 | -4 164 810 |
| Summa Rörelsekostnader | | -30 156 653 | -26 454 162 |
| Rörelseresultat | | 1 432 079 | 5 541 073 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 350 484 | 1 230 520 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 066 372 | -952 186 |
| Summa Finansiella poster | | -715 888 | 278 334 |
| Resultat efter finansiella poster | | 716 191 | 5 819 408 |
| Resultat före skatt | | 716 191 | 5 819 408 |
| Årets resultat | | 716 191 | 5 819 408 |

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 8 | 165 114 940 | 169 267 099 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 9 | 52 410 | 59 808 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 165 167 349 | 169 326 907 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 902 760 | 902 760 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 902 760 | 902 760 |

Summa Anläggningstillgångar

166 070 109 **170 229 667**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Kundfordringar | | 90 950 | 37 247 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 18 319 441 | 21 991 110 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 569 281 | 532 400 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 18 979 673 | 22 560 758 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--|----------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | | 0 | 3 000 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar | | 0 | 3 000 000 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank | Not 13 | 5 910 965 | 5 692 931 |
| Summa Kassa och bank | | 5 910 965 | 5 692 931 |

Summa Omsättningstillgångar

24 890 638 **31 253 689**

Summa Tillgångar

190 960 748 **201 483 356**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 16 777 417 | 16 777 417 |
| Fond för yttre underhåll | 49 566 088 | 51 239 290 |
| Summa Bundet eget kapital | 66 343 505 | 68 016 707 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 35 926 081 | 28 433 471 |
| Årets resultat | 716 191 | 5 819 408 |
| Summa Fritt eget kapital | 36 642 272 | 34 252 879 |

Summa Eget kapital

102 985 777 **102 269 586**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|----------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 0 | 25 383 676 |
| Summa Långfristiga skulder | | 0 | 25 383 676 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 80 670 043 | 67 227 109 |
| Leverantörsskulder | | 1 955 347 | 1 493 099 |
| Skatteskulder | | 47 996 | 230 930 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 1 220 548 | 985 525 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 4 081 036 | 3 893 432 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 87 974 970 | 73 830 094 |

Summa Skulder

87 974 970 **99 213 770**

Summa Eget kapital och skulder

190 960 748 **201 483 356**

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 432 079 | 5 541 073 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 4 159 558 | 4 164 810 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 4 159 558 | 4 164 810 |
| Erhållen ränta | 373 776 | 57 228 |
| Erlagd ränta | -795 161 | -975 054 |
| Försäljning av lägenhet | 0 | 1 150 000 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 5 170 252 | 9 938 058 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -23 158 | -294 027 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 430 731 | 48 057 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 407 573 | -245 970 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 5 577 825 | 9 692 088 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -11 940 742 | -19 415 127 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -11 940 742 | -19 415 127 |
| Årets kassaflöde | -6 362 917 | -9 723 039 |
| Likvida medel vid årets början | 29 689 313 | 39 412 352 |
| Likvida medel vid årets slut | 23 326 397 | 29 689 313 |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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.

| | |
|---|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 81 325 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 1 115 tkr |

Kassaflödesanalys

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

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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 förening per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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 | 26 364 279 | 25 800 774 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 1 357 673 | 1 621 362 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 581 400 | 688 625 |
| | Årsavgifter lokaler | 121 200 | 121 200 |
| | Hyror bostäder | 1 096 254 | 1 007 377 |
| | Hyror lokaler | 128 182 | 148 236 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 1 814 654 | 1 644 554 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 193 744 | 141 965 |
| | Hyror informationsöverföring | 24 125 | 23 750 |
| | Hyror övrigt | 70 110 | 60 888 |
| | Övriga primära intäkter | 267 367 | 237 395 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 32 018 988 | 31 496 126 |
| | Hysesbortfall | -462 007 | -440 672 |
| | <i>Summa</i> | -462 007 | -440 672 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 31 556 981 | 31 055 454 |
| | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 31 751 | 939 781 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 31 751 | 939 781 |

| Not 4 | Driftskostnader | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -1 811 576 | -1 500 741 |
| | Snö och halk-bekämpning | -168 322 | -126 190 |
| | Reparationer | -1 180 529 | -954 624 |
| | Planerat underhåll | -6 673 202 | -3 811 059 |
| | Försäkringsskador | -933 025 | -152 255 |
| | EI | -2 995 385 | -3 976 698 |
| | Uppvärmning | -3 996 190 | -3 712 628 |
| | Vatten | -2 126 521 | -1 466 018 |
| | Sophämtning | -1 077 958 | -928 106 |
| | Fastighetsförsäkring | -386 389 | -573 960 |
| | Kabel-TV och bredband | -843 346 | -943 070 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -898 550 | -878 214 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -811 614 | -790 986 |
| | Övriga driftkostnader | -67 799 | -291 150 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -23 970 406 | -20 105 699 |
| | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -260 597 | -349 818 |
| | Administrationskostnader | -151 131 | -208 281 |
| | Extern revision | -41 450 | -35 000 |
| | Konsultkostnader | -1 188 | 0 |
| | Medlemsavgifter | -7 383 | -11 895 |
| | Föreningsverksamhet | -1 555 | -22 271 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -20 666 | -4 004 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -483 969 | -631 269 |
| | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -562 983 | -566 561 |
| | Övriga arvoden | -18 189 | -64 229 |
| | Löner och övriga ersättningar | -474 720 | -418 195 |
| | Sociala avgifter | -332 179 | -348 168 |
| | Uttagsbeskattning | -154 650 | -155 230 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -1 542 721 | -1 552 383 |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -4 152 159 | -4 152 334 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -7 399 | -12 476 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -4 159 558 | -4 164 810 |
| Not 8 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 239 549 889 | 239 549 889 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 11 447 713 | 11 447 713 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 43 980 | 43 980 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 251 041 582 | 251 041 582 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -81 774 483 | -77 622 324 |
| | Årets avskrivningar | -4 152 159 | -4 152 159 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -85 926 642 | -81 774 483 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 165 114 940 | 169 267 099 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 292 000 000 | 292 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 8 384 000 | 8 384 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 105 000 000 | 105 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 623 000 | 623 000 |
| | <i>Summa</i> | 406 007 000 | 406 007 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 44 326 200 | 44 326 200 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 44 326 200 | 44 326 200 |
| Not 9 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 965 156 | 965 156 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 965 156 | 965 156 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -905 348 | -892 697 |
| | Årets avskrivningar | -7 399 | -12 651 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -912 746 | -905 348 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 52 410 | 59 808 |

| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--|------------|------------|
|--------|--|------------|------------|

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Egna lägenheter | 902 760 | 902 760 |
| Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav | 902 760 | 902 760 |

| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

Övriga fordringar

| | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto HSB | 17 415 431 | 20 996 382 |
| Övriga fordringar | 904 010 | 994 728 |
| Summa Övriga fordringar | 18 319 441 | 21 991 110 |

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 23 292 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 569 281 | 509 108 |
| Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 569 281 | 532 400 |

| Not 13 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

Kassa och bank

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken - Checkkonto | 910 965 | 692 931 |
| Handelsbanken - Placeringskonto | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Summa Kassa och bank | 5 910 965 | 5 692 931 |

| 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 Hypotek AB | 2,88% | 2025-09-25 | 55 286 367 | 2 000 000 |
| SBAB | 0,81% | 2025-08-15 | 10 974 304 | 1 500 000 |
| Nordea Hypotek AB | 0,89% | 2025-09-17 | 14 409 372 | 500 000 |
| | | | 80 670 043 | 4 000 000 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 0 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 80 670 043 |
| Kortfristig del | 80 670 043 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 4 000 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 16 000 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,24% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Övriga skulder</i> | | |
| | Depositioner | 420 779 | 419 779 |
| | Momsskuld | 365 878 | 108 960 |
| | Källskatt | 24 881 | 24 174 |
| | Inre fond | 379 418 | 379 418 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 29 591 | 53 194 |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 1 220 548 | 985 525 |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 2 498 302 | 2 502 078 |
| | Upplupna räntekostnader | 417 516 | 146 305 |
| | Övriga upplupna kostnader | 1 165 218 | 1 245 049 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 4 081 036 | 3 893 432 |

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 Bostadsrättsföreningen Grantorp i Huddinge, org. nr 716419-8751

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grantorp i Huddinge för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grantorp i Huddinge för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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.

Luleå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.