



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gustafsgården i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gustafsgården i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769606-4232 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 145:6	2002-01-01	2002

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 934
2	lokaler (hyresrätt)	165
<b>Totalt 90 objekt</b>		<b>8 099</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 23 st 2 rok, 31 st 3 rok, 23 st 4 rok, 5 st 5 rok, 2 st 6 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:85	G:A	717905-3306	8106 / 67210	Miljöstation, Källsortering
Nacka Sicklaön GA:55	G:A	717905-3306	8106 / 89661	Körvägar samt utomhusbelysning, Gång-och cykelvägar, Torg och öppna platser, Avfallsområde, Bryggor, Kajanläggningar, Pir, Dag-, Kall-och spillvattensystem
Nacka Sicklaön GA:56	G:A	717905-3306	72 / 706	Parkeringsplatser på mark, Underjordiskt garage

**Totalt 3 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torben Vincentsen	Ordförande	2014-05-09	
Anne Lindholm	Ledamot	2020-11-23	
George Karacalidis	Ledamot	2024-07-17	
Johan Lundholm	Ledamot	2016-07-11	
Jessica Perhage	Ledamot	2015-05-11	
Johanna Kirk	Ledamot	2015-05-11	2024-05-22
Karin Nybacka	Ledamot	2021-06-16	2024-05-22
Mats Nylander	Suppleant	2023-05-09	2024-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Lundholm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torben Vincentsen, Johan Lundholm, Jessica Perhage och Johanna Kirk.

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

Valberedning har varit: Henrik Haarby (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 13% från den 1/1 2024. Under hösten 2024 togs beslut om att höja avgifterna med 5% från den 1/1 - 2025.

Föreningen har en aktuell 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 2023-09-20.

2024 var ett år utan större planerade åtgärder i förvaltningen för Gustafsgården, men styrelsen har hanterat ett flertal större åtgärder.

Tidigt på våren upptäcktes fuktskador i badrummen i två av föreningens lägenheter. Ett flertal av våra lägenheter har stora fönster installerade i badrummen, där det finns en kaklad fönsterbräda som ofta blir fuktig vid dusch eller bad. Om inte fönsterbrädan hålls torr kan det bli problem med fuktinträning, vilket har visat sig på flera ställen nu när fastigheterna är över 20 år gamla. Båda de drabbade badrummen har åtgärdats, men tyvärr tar det lång tid och är väldigt kostsamt att åtgärda, och i ett fall fick familjen ett evakueringsboende från försäkringen i 3 månader. Styrelsen överväger nu att under 2025 göra undersökningar i samtliga kvarvarande lägenheter för att om möjligt åtgärda problemen innan det uppstår skador i ytterligare lägenheter, och därmed merkostnader för både föreningen och de enskilda medlemmarna.

Under hösten 2023 och våren 2024 har styrelsen genomfört den lagstadgade ventilationsbesiktningen för flerbostadshus (OVK), som ska genomföras vart sjätte år. Också här har det tyvärr visat sig att fastighetens stigande ålder gör sig gällande. Vi har tidigare bytt ut enskilda slitna delar i vår ventilationsanläggning, t.ex. lager, motorer osv, men de stora fläkterna som försörjar varje trapphus och de enskilda radhusen, har nu uppnått sin tekniska livslängd, och vi har därför under 2024 bytt ut samtliga. Dessutom har det behövts särskilda åtgärder i ett tiotal lägenheter. Först sent i december månad fick samtliga lägenheter i föreningen godkänd vid besiktningen, och alla åtgärder är avslutade.

Båda kostnader för fuktskador och åtgärder efter OVK har tyvärr gått långt utöver det belopp som styrelsen kunde förutse vid budgetplaneringen, och det tillsammans med fortsatt höga kostnader och omläggning av lån till högre ränta, gjorde att föreningen nu återigen fick höja årsavgiften med 5 % inför 2025. Därtill kommer att det har varit problem med värmeförsörjningen i en del av våra lägenheter, vilket håller på att utredas och åtgärdas för närvarande.

Inte sällan visar det sig tyvärr att det är medlemmarnas egna åtgärder, ombyggnad eller installationer i sina lägenheter som förorsakar störningar i t.ex. värme eller ventilation. Styrelsen konstaterar att kunskapsnivån hos våra medlemmar om vad man som medlem får eller kan göra i sin lägenhet, tyvärr inte alltid är tillräcklig, och vi överväger därför olika alternativ som t.ex. utbildning för alla medlemmar, samt att utföra en överlåtelsebesiktning av lägenheten varje gång en bostadsrätt läggs ut på försäljning.

Ytterligare en stor oväntad kostnad för föreningen har varit installation av trådlös telefoni i alla hissar, eftersom föreningen tidigt under vårvintern fick reda på att det fasta telefonnätet (kopparledningar) skulle släckas ned, och att våra nödtelefoner i hissarna därmed skulle sluta fungera från den sista maj. Samtliga föreningens hissar är nu uppgraderade.

Under året har en del av föreningens avtal setts över, och vi har bland annat tecknat ett nytt treårigt förvaltningsavtal med HSB, samt bytt hissentreprenör till Hissen AB. Från och med 1 januari 2025 heter vår nya förvaltare Eva Hakans.

Tyvärr drabbades styrelsen av avhopp under våren 2024 och har sedan dess trots insatser från valberedningen inte varit komplett, om än dock beslutsmässig, men det gör att övriga styrelseledamöter får en ökad arbetsbörda.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2016	Ommålning av balkonger och träräcken.
2017	Reparationer av avlopp, stenläggningar pga sättningar i mark och husgrund.
2017	Byte av ventilationsfläktar och cirkulationspumpar.
2020	Byte av passagesystem
2021	Renovering av hissar.
2021	Ombyggnad av befintliga ljusarmaturer utomhus och i trapphus till LED som energibesparande åtgärd.
2022	Renovering av rostiga plåtdetaljer på taken, samt åtgärder för säkerhet vid takarbete
2023	Installation av övervakningssystem och sensorer för värmeövervakning
2024	Byte av fläktsystem till samtliga lägenheter
2024	Ommålning av staket och träräcken i markplan, ommålning av dörrar som solblekts, samt bättringsmålning i trapphus
2024	Installation av trådlös telefoni i hissar

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

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn och åtgärder av värmeförsörjning
2025	Omläggning av stenläggningar samt åtgärder av utemiljö vid behov
2025-2028	Renovering och ommålning i trapphus efter behov

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 19 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	133	242	201	190	217
Skuldsättning, kr/kvm	6 856	6 937	7 015	7 696	7 820
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 999	7 081	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	260	176	191	182	166
Årsavgifter, kr/kvm	894	791	719	719	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	956	829	754	748	746
Nettoomsättning, tkr	7 544	6 690	6 090	6 025	6 019
Resultat efter finansiella poster, tkr	-886	645	320	-303	-49
Soliditet, %	66	66	66	63	63

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader, kostnader för vattenskador samt ett högre planerat underhåll. Ett byte av ventilationsfläktar blev nödvändigt. Dessutom har övriga kostnader också ökat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 495 804 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 133 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5% från den 1/1 -2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	104 724 000	0	0	104 724 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 482 000	0	0	1 482 000
Underhållsfond, kr	5 322 630	0	542 660	5 865 290
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>111 528 630</b>	<b>0</b>	<b>542 660</b>	<b>112 071 290</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	310 239	644 770	-542 660	412 350
Årets resultat, kr	644 770	-644 770	-886 266	-886 266
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>955 009</b>	<b>0</b>	<b>-1 428 926</b>	<b>-473 916</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>112 483 639</b>	<b>0</b>	<b>-886 266</b>	<b>111 597 374</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 059 000 kr samt ianspråktagande skett med 516 340 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	955 010
Årets resultat, kr	-886 266
Reservation till underhållsfond, kr	-1 059 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	516 340
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-473 916</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-473 916</b>
------------------------------------	-----------------

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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	7 544 323	6 690 130
Övriga rörelseintäkter	Not 3	199 735	27 879
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>7 744 058</strong>	<strong>6 718 009</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-5 269 262	-3 401 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 620	-112 470
Personalkostnader	Not 6	-269 008	-167 442
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 227 784	-1 227 784
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-6 908 674</strong>	<strong>-4 909 503</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>835 384</strong>	<strong>1 808 505</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	74 810	50 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 796 461	-1 214 562
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-1 721 650</strong>	<strong>-1 163 735</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-886 266</strong>	<strong>644 770</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-886 266</strong>	<strong>644 770</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-886 266</strong>	<strong>644 770</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	164 351 550	165 579 334
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>164 351 550</b>	<b>165 579 334</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**164 352 050 165 579 834**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 623	1 190
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 663 514	1 961 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	648 034	493 813
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 314 171</b>	<b>2 456 563</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	830 115	2 330 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>830 115</b>	<b>2 330 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 575 270	208
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 575 270</b>	<b>208</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 719 556 4 786 771**

### Summa Tillgångar

**169 071 605 170 366 605**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	106 206 000	106 206 000
Fond för yttre underhåll	5 865 290	5 322 630
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>112 071 290</b>	<b>111 528 630</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	412 350	310 239
Årets resultat	-886 266	644 770
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-473 917</b>	<b>955 010</b>

### Summa Eget kapital

**111 597 373**      **112 483 640**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 694 943	39 730 783
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>11 694 943</b>	<b>39 730 783</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 832 880	16 451 040
Leverantörsskulder		584 133	222 613
Skatteskulder		17 595	15 538
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	39 751	79 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 304 930	1 383 208
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>45 779 289</b>	<b>18 152 182</b>

### Summa Skulder

**57 474 232**      **57 882 965**

### Summa Eget kapital och skulder

**169 071 605**      **170 366 605**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 835 384 1 808 505

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 1 227 784 1 227 784

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **1 227 784 1 227 784**

Erhållen ränta 85 992 39 645

Erlagd ränta -1 723 153 -1 112 069

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**426 008 1 963 866**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -102 163 -410 513

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 171 959 -150 528

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **69 796 -561 041**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**495 804 1 402 825**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -654 000 -654 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -654 000 -654 000**

**Årets kassaflöde -158 196 748 825**

**Likvida medel vid årets början 4 205 409 3 456 584**

**Likvida medel vid årets slut 4 047 213 4 205 409**

**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.

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.

**Beskattnings**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 020 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 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.

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 090 248	6 274 620
	Hyror lokaler	401 937	377 342
	Övriga primära intäkter	52 138	38 168
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 544 323</b>	<b>6 690 130</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 544 323</b>	<b>6 690 130</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	199 735	0
	Övriga sekundära intäkter	0	27 879
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>199 735</b>	<b>27 879</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-849 730	-593 171
	Snö och halk-bekämpning	-105 028	-96 410
	Reparationer	-390 177	-322 934
	Planerat underhåll	-516 340	-90 875
	Försäkringsskador	-416 415	-12 645
	El	-178 228	-138 344
	Uppvärmning	-1 098 960	-990 244
	Vatten	-830 207	-299 159
	Sophämtning	-116 906	-133 333
	Fastighetsförsäkring	-169 174	-140 978
	Kabel-TV och bredband	-181 818	-190 938
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-184 259	-166 612
	Förvaltningsavtalskostnader	-232 020	-226 164
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 269 262</b>	<b>-3 401 807</b>

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	-875	0
	Administrationskostnader	-66 448	-71 704
	Extern revision	-16 875	-4 125
	Medlemsavgifter	-18 680	-17 680
	Föreningsverksamhet	-885	-5 194
	Övriga förvaltningskostnader	-38 857	-13 766
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-142 620</b>	<b>-112 470</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 900	-4 830
	Övriga arvoden	-188 668	-122 580
	Sociala avgifter	-70 440	-40 032
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-269 008</b>	<b>-167 442</b>
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	10 312	9 782
	Ränteintäkter placeringar	64 498	28 867
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	12 178
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>74 810</b>	<b>50 827</b>
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	-1 795 998	-1 213 087
	Övriga räntekostnader	-463	-1 475
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 796 461</b>	<b>-1 214 562</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 772 500	135 772 500
	Ingående anskaffningsvärde mark	45 257 500	45 257 500
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>181 030 000</b>	<b>181 030 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 450 666	-14 222 881
	Årets avskrivningar	-1 227 784	-1 227 784
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 678 450</b>	<b>-15 450 666</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>164 351 550</b>	<b>165 579 334</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	152 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 045 000	2 045 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	91 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	633 000	633 000
	<b>Summa</b>	<b>245 678 000</b>	<b>245 678 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 938 000	79 938 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>79 938 000</b>	<b>79 938 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 641 828	1 875 201
	Övriga fordringar	21 686	86 359
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 663 514</b>	<b>1 961 560</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	11 182
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	648 034	482 631
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>648 034</b>	<b>493 813</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Handelsbanken	830 115	2 330 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>830 115</b>	<b>2 330 000</b>

<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Handelsbanken	1 575 270	208
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 575 270</b>	<b>208</b>

<b>Not 15</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,65%	2025-01-30	15 797 040	0
Stadshypotek AB	3,75%	2026-10-30	12 194 943	500 000
Stadshypotek AB	3,59%	2025-12-01	11 092 000	154 000
Stadshypotek AB	4,48%	2025-10-30	16 443 840	0
			<b>55 527 823</b>	<b>654 000</b>

Långfristig del	11 694 943
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	43 332 880
Kortfristig del	43 832 880
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	654 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 616 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,91%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,65%	2025-01-30	15 797 040	0
Stadshypotek AB	3,75%	2026-10-30	12 194 943	500 000
Stadshypotek AB	3,59%	2025-12-01	11 092 000	154 000
Stadshypotek AB	4,48%	2025-10-30	16 443 840	0
			<b>55 527 823</b>	<b>654 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	43 332 880
Kortfristig del	43 832 880

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	29 664	29 664
	Källskatt	0	40 032
	Övriga kortfristiga skulder	10 087	10 087
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>39 751</b>	<b>79 783</b>
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	615 937	608 466
	Upplupna räntekostnader	327 175	253 867
	Övriga upplupna kostnader	361 818	520 875
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 304 930</b>	<b>1 383 208</b>

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 Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka, org.nr. 769606-4232

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Petra Hagström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**TORBEN VINCENTSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 20:48:44



**ANNE LINDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 17:58:27



**GEORGE KARACALIDIS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 20:48:56



**JOHAN LUNDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:01:09



**JESSICA PERHAGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 12:06:05



**PETRA HAGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 20:45:24



**SEBASTIAN LEXANDER**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 13:35:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**PETRA HAGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 20:48:14



**SEBASTIAN LEXANDER**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 13:32:38



# 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.