



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Städet 1 i Åkersberga

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Städet 1 i Åkersberga med säte i Österåker org.nr. 716400-0452 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Österåker kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hacksta 1:48	1960-01-01	1961

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lokaler (hyresrätt)	347
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 482
30	garageplatser	0
13	förråd	47
49	p-platser	0
Totalt 214 objekt		6 876

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok, 70 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Österåker Åkerstorp GA:1	G:A	717908-5845	61,2/2064,96	Vägar med tillhörande anordningar och grönområde

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Mårs	Ordförande	2023-11-23	
Bodil Nåsby	Ledamot	2017-06-30	
Magnus Berntsen	Ledamot	2024-05-31	
Camilla Arhagen	Ledamot	2023-07-13	
Camilla Sandberg	Ledamot	2024-05-31	
Susanne Eneroth	Ledamot	2022-06-10	
Jeanette Levin	Ledamot	2022-06-10	
Jasmin Matuh	Ledamot	2023-07-13	
Erik Teuchler	Ledamot	2022-06-10	2024-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Sandberg, Anders Mårs, Bodil Nåsby och Camilla Arhagen.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bodil Nåsby, Anders Mårs, Camilla Arhagen, Susanne Eneroth och Erik Teuchler.

Revisorer har varit: Line Wiman med Mats Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Monica Rosada (sammankallande) och Katarina Nyman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% 2024-01-01 och höjs med 7% 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 2024-01-11.

Stammarna i källarplan har filmats inför relining/stambyte

Fortsatt arbete med IMD och Solcellsprojektet, Förfrågningsunderlag utskickat för IMD och solceller. Genomgång och beslut att anta offerten från HomeSolutions för IMD, solcellsprojektet avvaktar bl.a. svar om det går att sälja el till EON

OVK har genomförts under hösten och fortsatt med uppföljning i januari 2025 med återstående punkter

Fastighetsbesiktning gjordes 11/1-24 inför fastighetsanalysen och UH-planeringen

Vår digitala Underhållsplan är uppdaterad och är nu för 50 år

Åtgärder har gjorts i lägenhet 14 i 8B för luktproblem

Akuta åtgärder på översta balkongerna då skada upptäckts i 14 B

Inventerat och bytt ut ärgade kopplingar och rör i källarna

Plantering av häck runt lekplatsen
Plantering av 3 träd kvarstår från förra året samt beskära körsbärsträd
Återplanteringen i rabatten framför hus 8 har gjorts av MTB
Lekplatsbesiktning 7/5-24
Skorstenarna på grillarna har säkrats
Slutlig montering av räcken vid portarna hus 8 samt förlängning vid 12 B
Nytt städavtal har träffats med Oja´s Städ

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Projekt dagvattenhantering har genomförts
2023	Avvaktar med filmning av stammar i källarplan tills dagvattenhanteringen är klar
2023	Trappräcken monterade vid samtliga portar förutom vid hus 8
2023	Normalstadgar 2023 antogs vid två separata stämmor, 230613 och 231003
2023	Genomgång av samtliga motorvärmare och trasiga har reparerats
2023	All belysning i källarna har bytts till Led-lampor
2023	Anslutit föreningen till HSBs ramavtal med Luleå Energi AB
2023	Årlig lekplatsbesiktning skedde 20/6-23
2023	Genomgång av fastigheten avseende brandskydd och rökluckor
2022	Utbyte 3 sista ventilationsaggregaten FTX
2022	Filmat stammar i källarplan 10 A-B inför reiling/stambyte
2022	Byte till rörelsestyrd ledbelysning i trapphusen
2022	Förvaltare från HSB till stöd för styrelsen började 1/8 2022, bytt till HSB fastighetsskötare 1/12-22
2021	OVK, genomförd och inskickad till Österåkers kommun
2021	Asfaltering av parkering och innergård
2018	Takreovering sept-18 till jan-19
2017	Utbyte av ventilationsaggregat
2017	Monterat snörasskydd
2017	Installerat taggsystem portar och sophus
2014	Utbyte av ventilationsaggregat
2014	Värmecentral
2011	Fönsterbyte
2004	Stambyte

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

Årtal	Åtgärd
2025	Besiktning av fasaderna, tegel mm samt åtgärda
2025	Relining av stammarna i källarplan, efter åtgärder stamspola stående stammar
2025	Slutföra OVK
2025	Förbereda för installation av IMD, EON ska byta ut gamla matarkablar
2026	Förstudie/ Upphandling för byte av garage och entré portar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-8	-18	99	146	272
Skuldsättning, kr/kvm	3 045	3 074	2 614	2 671	2 718
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 208	3 264	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	310	303	247	245	210
Årsavgifter, kr/kvm	927	843	827	826	826
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	967	888	827	850	845
Nettoomsättning, tkr	6 602	6 041	5 827	5 818	5 797
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 139	-1 142	-216	311	869
Soliditet, %	32	32	39	40	39

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Uppllysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 3 024 421 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till -8 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 7%. Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	399 940	0	0	399 940
Underhållsfond, kr	5 398 653	0	22 254	5 420 907
S:a bundet eget kapital, kr	5 798 593	0	22 254	5 820 847
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 902 148	-1 141 588	-22 254	5 738 306
Årets resultat, kr	-1 141 588	1 141 588	-1 138 610	-1 138 610
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 760 560	0	-1 160 864	4 599 696
S:a eget kapital, kr	11 559 153	0	-1 138 610	10 420 543

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 238 000 kr samt ianspråktagande skett med 215 746 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	5 760 560
Årets resultat, kr	-1 138 610
Reservation till underhållsfond, kr	-238 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	215 746
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 599 696

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 599 696

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	6 602 224	6 040 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	74 783
Summa Rörelseintäkter		6 602 224	6 115 406

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 823 628	-5 570 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 667	-221 723
Personalkostnader	Not 6	-329 497	-335 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-810 928	-737 075
Summa Rörelsekostnader		-7 130 719	-6 864 902

Rörelseresultat

-528 495
-749 496

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	31 908	37 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-642 023	-429 418
Summa Finansiella poster		-610 114	-392 092

Resultat efter finansiella poster

-1 138 610
-1 141 588

Resultat före skatt

-1 138 610
-1 141 588

Årets resultat

-1 138 610
-1 141 588

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	30 043 929	30 817 074
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	68 727	106 510
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	744 103	61 250
Summa Materiella anläggningstillgångar		30 856 759	30 984 834

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		30 857 259	30 985 334
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	993 651	3 347 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	480 661	336 988
Summa Kortfristiga fordringar		1 474 312	3 684 011

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	534 617	1 203 408
Summa Kassa och bank		534 617	1 203 408

Summa Omsättningstillgångar		2 008 929	4 887 419
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		32 866 188	35 872 753
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	399 940	399 940
Fond för yttre underhåll	5 420 907	5 398 653
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 820 847	5 798 593

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 738 306	6 902 148
Årets resultat	-1 138 610	-1 141 588
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 599 696	5 760 560

Summa Eget kapital**10 420 543****11 559 153**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 333 366	12 856 409
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		15 333 366	12 856 409

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 462 005	8 304 806
Leverantörsskulder		634 733	2 259 280
Skatteskulder		21 079	18 682
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	47 280	40 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	947 183	833 496
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 112 280	11 457 192

Summa Skulder**22 445 646****24 313 600****Summa Eget kapital och skulder****32 866 188****35 872 753**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -528 495 -749 496

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 810 928 737 075

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

810 928 737 075

Erhållen ränta

31 908 37 326

Erlagd ränta

-669 003 -371 063

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-354 662 -346 158

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -145 931 110 259

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 475 131 1 613 015

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-1 621 062 1 723 274

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 975 724 1 377 116

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -682 853 -3 283 916

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-682 853 -3 283 916

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -365 844 3 169 156

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-365 844 3 169 156

Årets kassaflöde

-3 024 421 1 262 356

Likvida medel vid årets början

4 537 917 3 275 562

Likvida medel vid årets slut

1 513 497 4 537 917

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inlämnande 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.

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. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 011 328	5 464 920
	Hyror lokaler	148 730	143 538
	Hyror garage och parkeringsplatser	411 852	412 352
	Hyror förbrukningsbaserad	7 993	0
	Hyror övrigt	9 990	7 632
	Övriga primära intäkter	43 222	53 598
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 633 115	6 082 040
	Avgiftsbortfall	0	-20 573
	Hyresbortfall	-30 891	-20 844
	<i>Summa</i>	-30 891	-41 417
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 602 224	6 040 623
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	74 783
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	74 783

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-921 360	-788 565
	Snö och halk-bekämpning	-167 434	-140 044
	Reparationer	-374 643	-493 706
	Planerat underhåll	-215 746	-349 149
	Försäkringsskador	-165 084	-26 979
	El	-252 016	-256 869
	Uppvärmning	-1 068 910	-1 065 642
	Vatten	-793 036	-761 771
	Sophämtning	-465 256	-453 188
	Fastighetsförsäkring	-162 452	-135 377
	Kabel-TV och bredband	-507 129	-492 412
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-198 270	-194 088
	Förvaltningsavtalskostnader	-498 152	-406 566
	Övriga driftkostnader	-34 141	-6 167
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 823 628	-5 570 523
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 165
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 676	-14 049
	Administrationskostnader	-39 043	-56 448
	Extern revision	-17 500	-13 750
	Medlemsavgifter	-36 540	-34 520
	Föreningsverksamhet	-23 784	-45 907
	Övriga förvaltningskostnader	-35 123	-55 884
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-166 667	-221 723
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 146	-10 650
	Övriga arvoden	-246 333	-251 030
	Sociala avgifter	-72 018	-73 901
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-329 497	-335 581
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	463	714
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	31 445	36 612
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	31 908	37 326

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	-641 822	-397 308
	Övriga räntekostnader	-201	-32 110
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-642 023	-429 418
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 625 775	43 625 775
	Ingående anskaffningsvärde mark	288 050	288 050
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 310 997	1 088 331
	Årets investeringar	0	3 222 666
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	48 224 822	48 224 822
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 407 748	-16 708 455
	Årets avskrivningar	-773 146	-699 293
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 180 893	-17 407 748
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 043 929	30 817 074
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 302 000	1 302 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 899 000	1 899 000
	<i>Summa</i>	88 201 000	88 201 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 244 000	21 244 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 244 000	21 244 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	188 911	188 911
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	188 911	188 911
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-82 401	-44 619
	Årets avskrivningar	-37 782	-37 782
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-120 184	-82 401
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 727	106 510

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	61 250	0
	Årets investeringar	682 853	61 250
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	744 103	61 250
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	978 880	3 334 510
	Övriga fordringar	14 771	12 514
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	993 651	3 347 024
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	480 661	336 988
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	480 661	336 988
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	8 391	8 391
	SBAB	526 226	1 195 017
	<i>Summa Kassa och bank</i>	534 617	1 203 408

Not 16 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>
Stadshypotek AB	2,87%	2028-10-30	4 473 962	47 096
Stadshypotek AB	2,87%	2027-10-30	3 465 000	35 000
Stadshypotek AB	4,03%	2027-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	1,12%	2026-03-01	2 502 500	26 000
Stadshypotek AB	1,17%	2025-06-30	5 353 909	257 748
			20 795 371	365 844

Långfristig del	15 333 366
Nästa års amortering av långfristig skuld	108 096
Lån som ska konverteras inom ett år	5 353 909
Kortfristig del	5 462 005
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	365 844
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 463 376
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 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>
Stadshypotek AB	2,87%	2028-10-30	4 473 962	47 096
Stadshypotek AB	2,87%	2027-10-30	3 465 000	35 000
Stadshypotek AB	4,03%	2027-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	1,12%	2026-03-01	2 502 500	26 000
Stadshypotek AB	1,17%	2025-06-30	5 353 909	257 748
			20 795 371	365 844

Nästa års amortering av långfristig skuld	108 096
Lån som ska konverteras inom ett år	5 353 909
Kortfristig del	5 462 005

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	15 750	16 950
Övriga kortfristiga skulder	31 530	23 977
<i>Summa Övriga skulder</i>	47 280	40 927

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	573 929	523 479
	Upplupna räntekostnader	52 053	79 033
	Övriga upplupna kostnader	321 201	230 984
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	947 183	833 496

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 Städet 1 i Åkersberga, org.nr. 716400-0452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Städet 1 i Åkersberga för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Städet 1 i Åkersberga för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Line Wiman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Städet 1 i Åkersberga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS MÅRS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:42:38



JEANETTE LEVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:47:31



CAMILLA ARHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:29:09



MAGNUS BERNTSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 12:12:27



CAMILLA SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:38:32



SUSANNE ENEROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:34:57



BODIL NÅSBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:26:04



JASMIN MATUH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:35:19



LINE WIMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 07:02:28



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:54:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Städet 1 i Åkersberga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINE WIMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 07:03:18



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:54:39



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.