

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1

Org nr 716405-7510

**Årsredovisning
för räkenskapsåret**

1 januari – 31 december 2024

Besöksadress Brf Mälarstrand 1 Kristinebergs Strand 31 – 35 STOCKHOLM	Postadress Brf Mälarstrand 1 Kristinebergs Strand 33 112 52 STOCKHOLM	Fakturaadress Brf Mälarstrand 1 REF 99-2360-000 FE 391 838 73 FRÖSÖN	Panthandlingar Brf Mälarstrand 1 HSB Stockholm FE 5409 838 77 FRÖSÖN
webbplats brfmalarstrand1.se	e-post info@brfmalarstrand1.se	pdf-faktura faktura.stockholm@hsb.se	

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1 (716405-7510) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024, föreningens 31:a verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1998-03-19 fastigheten Kräftan 1 i Stockholms kommun. Fastigheten fick 2002-12-04 ny beteckning - Kräftan 6.

Föreningens fastighet består av ägd mark med en areal av 4 003 m² bebyggd med tre flerbostadshus i sju våningar och källare.

I bostadshusen, som färdigställdes 1998, finns 82 bostadsrätter med en total boyta på 6 564,5 m² samt sex extra källarförråd med en lokalyta på 30 m². I varje hus finns ett trapphus. Fjärrvärme används vid uppvärmning. Frånluft (F) används vid ventilation.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Bostadsrättstillägg måste tecknas av varje medlem själv som ett tillägg på hemförsäkringen.

Lägenhetsfördelning

	Hus 7 (31:an)		Hus 8 (33:an)		Hus 9 (35:an)		Totalt alla hus	
	Antal	Boyta m ²	Antal	Boyta m ²	Antal	Boyta m ²	Antal	Boyta m ²
1 rum och kokvrå	6	210,5					6	210,5
2 rum och kök	7	382,0	1	54,5	3	180,0	11	616,5
3 rum och kök	7	518,0	8	608,5	7	514,5	22	1 641,0
4 rum och kök	6	553,5	11	1 006,5	11	1 006,5	28	2 566,5
5 rum och kök	5	510,0	5	510,0	5	510,0	15	1 530,0
	31	2 174,0	25	2 179,5	26	2 211,0	82	6 564,5

Gemensamma lokaler

I Kristinebergs Strand 31 finns det en gemensam bastu i bottenvåningen. I Kristinebergs Strand 33 finns ett övernattningsrum i bottenvåningen som medlemmarna kan hyra. I källarplanet på samma adress finns ett hobbyrum.

Parkering

Föreningen har tillgång till 32 platser. Via servitut i fastigheten Kräftan 9 disponeras 24 platser, varav 22 i garage och 2 i carport. Via avtal med Stockholms Stads Parkering disponeras 8 platser på kajen.

Samfällighet

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Kräftan 7, Kräftan 8 och Kräftan 9. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening. Anläggningen omfattar markytor, kör-, gång- och cykelvägar, ledningar och anordningar för spill- och dagvatten samt grovsoprum inom Kräftan 9. Föreningens andel uppgår till 32%.

Fastighetens tekniska status

Reparationer och löpande underhåll

Föreningens kostnad för reparationer och löpande underhåll uppgick till 210 550 kr (265 890 kr).

De största enskilda posterna är:

Tvättstuga	63 211 kr
Löpande underhåll av nycklar/låssystem	33 433 kr
Löpande underhåll tak	24 375 kr

Underhållsplan

Underhållsplanen för planerat periodiskt underhåll upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens förslag på reservering till eller ianspråktagande av fond för yttre underhåll.

Under året har planen uppdaterats.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske baserat på föreningens underhållsplan dock med minst 20 kr/m² lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital.

Styrelsen föreslår att 80 kr/m² avsätts till fonden.

Genomfört planerat underhåll

Kostnaden för genomfört planerat underhåll uppgick till 149 374 kr (1 491 333 kr).

2024 Golvvärme

2023 Renovering av hissar, socklar och nedre fasader runt husen. Nya termostatventiler i gemensamma utrymmen

2022 Målning av gemensamhetsutrymmen och byte av fjärrvärmecentral

2021 Förenings-Wi-Fi och bastuaggregat

2020 Renovering av pelarna, upprustning av brandluckor och byte av takstosar

2019 Stamspolning och upprustning av hobbyrum

2018 Målning av tvättstugor och torktumlare i 35:an

2017 Målning av bänkar, VVC pump, expansionskärl, låssystem och postboxar

2016 Låssystem

2015 Torkskåp

Fastighetsförvaltning

Under året har NABO skött fastighetsförvaltningen.

Styrelse och revisorer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

- Tomas Andersson, ordförande
- Lars Wilhelmsson, kassör
- Klas Sjöblom, sekreterare
- Henrik Johansson, ledamot
- Catharina Lundberg Rådsten, ledamot
- Maybritt Hasselgren, suppleant (avgick 2024-06-09)
- Birgitta Ebbesen, suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelseomkostnader har uppgått till 4 645 kr (3 700 kr).

Styrelsen har under året hållit 12 (13) protokollförda sammanträden nr. 305 – 316.

Ersättning till styrelsemedlemmarna har utgått med totalt 143 251 kr (105 001 kr) exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Revisorer

- BoRevision AB, externrevisor
- Mats Hessmark, internrevisor
- Jan Westring, internrevisorsuppleant (ej arvoderad)

Valberedning

- Olle Hillman, sammankallande
- Jesper Gordon
- Jan Westring

Husvärdar

- Annika Wilhelmsson, Kristinebergs Strand 31
- Olle & Monika Hillman, Kristinebergs Strand 33
- Bengt Lagewald, Kristinebergs Strand 35

Ersättning har utgått med 990 kr per person till internrevisor, valberedning, husvärdar, IT/teknikresurs, parkering & nyckelsystemansvarig samt ansvariga för gästrummet, totalt 8 910 kr (7 920 kr). Max ett arvode per medlem utbetalas även om fler uppdrag skulle finnas.

Föreningen

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-08-18 och reviderades 2015-06-24, 2018-11-13 samt 2023-10-02.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1998-04-23.

Överlåtelser och andrahandsupplåtelse

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (5) överlåtelser skett till ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 103 392 kr (117 554 kr) och 0 (0) andrahandsupplåtelse har godkänts av styrelsen.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse regleras av föreningens stadgar 30 och 31 §§ samt hyresnämndens rekommendationer och avgift debiteras sedan 2015-07-01 enligt stadgarna 7 §.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omläggning av tre lån har genomförts under fjärde kvartalet i enligt med räntepolicy.
- Nabo ny fastighetsförvaltare 2024-01-01.
- Avgifterna höjdes med 10% 2024-04-01.
- Problem med golvvärme i badrum har hanterats under året. I samband med framtida ombyggnationer av badrum skall den vattenburna golvvärmen proppas. Om golvvärme önskas behållas skall den vara elektrisk.
- Legionellaprover har tagits från tappvattenledningarna utan att någon förekomst kunnat påvisas.
- I samband med en badrumsrenovering 2021 blev det en omfattande vatten- och byggskada som efter en lång tids arbete nu är åtgärdad. Försäkringsbolaget har reglerat delar av kostnaden för vattenskadan och föreningen vidtog 2023 rättsliga åtgärder för att få tillbaka resterande belopp ca 420 tkr. En förlikning ingicks 2024-11-19 som innebar att föreningen fick 270 tkr i ersättning. Föreningen har från försäkringsbolaget erhållit 572 tkr för att åtgärda skadan 257 tkr i rättshjälp. Föreningens totala kostnad uppgick till 168 tkr.
- En vattenskada i 33:an har hanterats under året.
- Föreningen tillsammans med 53 andra sakägare överklagade Stadsbyggnadsnämndens beslut 2024-01-25 om bygglov för en bastuflotte i småbåtshamnen. Länsstyrelsen upphävde bygglovet vilket sökande i sin tur har överklagat till Mark- och miljödomstolen.
- Höststädning genomfördes 2024-09-15.
- Beskrining av träd genomfördes under september och oktober.
- Stadseenlig fastighetssyn genomfördes 2024-06-16.
- Brandöversyn enligt SBA genomfördes 2024-09-25.
- Föreningen kommer fr.o.m. 2024 att erhålla bidrag, som bekostas av förpackningsproducenterna, för fastighetsnära insamling av förpackningsavfall (FNI). Bidrag för 2024 uppgick till 30 tkr.
- Strandhugget har kommit ut i 8 (6) nummer 138 – 145.
- Samfälligheten har haft sex möten inklusive årsmötet i juni. Ekonomin förvaltas av Kräftan 1620, snöröjning av Peab och skötsel av grönytor och buskar HSB. De väsentligaste aktiviteterna har varit:
 - Beskrining av träd.
 - Byte av pump.
 - Julgranar.

Framtida utveckling

- Riskanalysarbete avseende extremväder och oförutsedda händelser fortgår.
- Arbete med installation av laddboxar på samtliga platser i nedre garaget går sakta men säkert framåt. Alla föreningarna är i princip överens om ett formellt upplägg.
- Undersökning av status på avloppsledningar.
- Arbete enligt underhållsplanen:
 - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
 - Spolning av avloppsrör i källaren.
 - Service på frånluftsfläktar på vinden.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är per 2024-12-31 placerade till följande villkor:

Låneinstitut	Låne- nummer	Ränta	Ränte- ändringsdag	Villkors- ändringsdag	Urspr. löptid (mån)	Återstå. löptid (mån)	Låne- belopp
Swedbank	2954213837	2,51%	2026-11-25	2026-11-25	24	23	14 000 000
Swedbank	2954293607	3,40%	2025-12-22	2025-12-22	24	12	14 760 000
Swedbank	2955582693	2,66%	2025-10-24	2025-10-24	12	10	16 200 000
Stadshypotek	733362	2,79%	2025-12-30	2025-12-30	12	12	7 600 030
		2,85%					52 560 030

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1998 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 1998.

Den kommunala fastighetsavgiften är 1 630 kr (1 589 kr) per år och lägenhet.

Fastighetsskatten uppgick till 1 670 kr (1 670 kr).

Inkomstskatt

Föreningen betalar 0 kr (0 kr) i inkomstskatt på kapitalinkomsterna.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har fr.o.m. 2001-01-01 tecknat avtal med HSB om ekonomisk förvaltning.

Inlånade medel till HSB omfattas inte av insättningsgaranti enligt lagen (1995:1571) om insättningsgaranti. Frånvaron av insättningsgaranti innebär att föreningens medel inte till någon del är skyddade och således kan förloras om HSB försätts i konkurs eller annars har betalnings-svårigheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	126 st.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5 st.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	9 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	122 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	6 649	5 480	4 887	4 829	4 849	4 817	4 016
Resultat efter finansiella poster (tkr)	136	-1 948	-358	253	164	236	-90
Soliditet (%)	62,0	61,6	62,0	62,1	61,9	61,4	60,7
Årsavgift (kr/kvm)	905	737	650	650	650	650	596
Årsavgifter/totala intäkter (%)	84	82	87	88	88	89	97
Totala intäkter (kr/kvm)	1 081	904	744	736	739	734	612
Sparande till framtida uh (kr/kvm)	199	86	199	200	197	206	163
Skuldsättning (kr/kvm)	8 007	8 174	8 205	8 266	8 327	8 448	8 662
Genomsnittsränta (%)	3,60	2,51	0,54	0,46	0,73	0,81	1,02
Räntekänslighet (%)	9	11	13	13	13	13	15
Drift och underhåll (kr/kvm)	430	480	386	388	371	344	319
Energikostnad (kr/kvm)	198	192	194	184	165	163	162

Årsavgift (kr/kvm)

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea. Detta är ett genomsnitt i föreningen och för att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Årsavgifter/totala intäkter (%)

Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter (kr/kvm)

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea. Föreningar har intäkter utöver årsavgiften till exempel garage- och lokalintäkter, som visas här.

Sparande till framtida underhåll (kr/kvm)

Föreningen har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar i form av planerat underhåll). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet beräknas som årets resultat justerat för avskrivningar och planerat underhåll per kvm boarea och skall ligga i nivå med den beräknade kostnaden per kvm enligt föreningens långsiktiga underhållsplan.

Skuldsättning (kr/kvm)

Genomsnittsbelåning per kvm boarea. För att se skulden på en enskild bostadsrätt man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Genomsnittsränta (%)

Beräknas som räntekostnaden i förhållande till genomsnittlig belåning.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent som avgiften behöver höjas om räntan på fastighetslånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll (kr/kvm)

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader (kr/kvm)

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår. Kostnaden ingår också i drift och underhåll.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre uh	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	24 726 000	59 991 000	3 925 650	1 520 734	-1 948 230	88 215 155
Reservering fond för yttre uh			525 160	-525 160		
Ianspråktagande fond för yttre uh			-1 491 333	1 491 333		
Balanseras i ny räkning				-1 948 230	1 948 230	
Årets resultat					135 507	135 507
Belopp vid årets slut	24 726 000	59 991 000	2 959 447	538 678	135 507	88 350 661

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans disposition står följande vinstmedel**

Balanserat resultat	538 678
Årets resultat	135 507
	674 184

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt

Reservering till fond för yttre underhåll	525 160
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-149 374
Balanseras i ny räkning	298 398
	674 184

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	6 649 323	5 479 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	448 488	453 330
Summa Rörelseintäkter		7 097 811	5 933 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 970 249	-4 640 896
Övriga externa kostnader	Not 5	-881 504	-739 376
Personalkostnader	Not 6	-187 467	-140 773
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 022 800	-1 022 800
Summa Rörelsekostnader		-5 062 021	-6 543 845
Rörelseresultat		2 035 790	-610 679
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 213	15 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 913 497	-1 352 889
Summa Finansiella poster		-1 900 284	-1 337 551
Resultat efter finansiella poster		135 507	-1 948 230
Resultat före skatt		135 507	-1 948 230
Årets resultat		135 507	-1 948 230



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	140 158 649	141 181 449
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	26 400	7 837
Summa Materiella anläggningstillgångar		140 185 049	141 189 286
Summa Anläggningstillgångar		140 185 049	141 189 286

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 975	1 838
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 241 888	1 767 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	357 148	207 696
Summa Kortfristiga fordringar		1 609 012	1 977 010

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	600 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		600 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	650	363
Summa Kassa och bank		650	363
Summa Omsättningstillgångar		2 209 662	1 977 373

Summa Tillgångar		142 394 710	143 166 659
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	84 717 000	84 717 000
Fond för yttre underhåll	2 959 477	3 925 650
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	87 676 477	88 642 650
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	538 678	1 520 734
Årets resultat	135 507	-1 948 230
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	674 184	-427 496
Summa Eget kapital	88 350 661	88 215 154
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 14 000 000	14 760 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	14 000 000	14 760 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	38 560 030	38 900 030
Leverantörsskulder	286 431	213 011
Skatteskulder	17 594	14 433
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 0	33 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 179 994	1 030 156
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	40 044 049	40 191 505
Summa Skulder	54 044 049	54 951 505
Summa Eget kapital och skulder	142 394 710	143 166 659

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 035 790	-610 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 022 800	1 022 800
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 022 800	1 022 800
Erhållen ränta	10 980	15 338
Erlagd ränta	-1 783 840	-1 241 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 285 731	-814 322
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-134 203	-2 983
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	62 888	-292 503
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-71 315	-295 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 214 416	-1 109 808
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-18 563	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 563	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 100 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	-200 000
Årets kassaflöde	95 853	-1 309 808
Likvida medel vid årets början	1 740 834	3 050 642
Likvida medel vid årets slut	1 836 687	1 740 834

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	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 943 840	4 838 028
	Hyror lokaler	24 000	24 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	600 004	578 933
	Hyror förbrukningsbaserad	0	500
	Hyror övrigt	1 536	0
	Övriga primära intäkter	81 743	42 109
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 651 123	5 483 570
	Hyresbortfall	-1 800	-3 734
	<i>Summa</i>	-1 800	-3 734
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 649 323	5 479 836
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	418 968	413 679
	Övriga sekundära intäkter	29 520	39 651
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	448 488	453 330
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-430 852	-382 489
	Snö och halk-bekämpning	-2 938	0
	Reparationer	-210 550	-265 890
	Planerat underhåll	-149 374	-1 491 333
	Försäkringsskador	-101 118	-575 137
	El	-137 827	-153 763
	Uppvärmning	-947 923	-925 923
	Vatten	-216 130	-178 980
	Sophämtning	-130 715	-105 482
	Fastighetsförsäkring	-89 130	-80 889
	Kabel-TV och bredband	-241 108	-236 518
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-135 330	-131 968
	Förvaltningsavtalskostnader	-172 250	-112 524
	Övriga driftkostnader	-5 005	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 970 249	-4 640 896

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	-580 480	-539 020
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 061	-10 319
	Administrationskostnader	-210 886	-130 818
	Extern revision	-26 000	-18 000
	Medlemsavgifter	-5 681	-5 730
	Föreningsverksamhet	-22 170	-19 766
	Övriga förvaltningskostnader	-21 226	-15 723
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-881 504	-739 376
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-990	-990
	Övriga arvoden	-151 171	-111 931
	Sociala avgifter	-35 306	-27 852
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-187 467	-140 773
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	681	572
	Ränteintäkter HSB bunden placering	12 174	14 236
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	358	530
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 213	15 338
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	-1 912 334	-1 350 796
	Övriga räntekostnader	-1 163	-2 093
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 913 497	-1 352 889

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	111 400 000	111 400 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	45 000 000	45 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	156 400 000	156 400 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 218 551	-14 195 751
	Årets avskrivningar	-1 022 800	-1 022 800
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-16 241 351	-15 218 551
	Utgående redovisat värde	140 158 649	141 181 449
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 000 000	133 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	167 000	167 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	196 000 000	196 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	329 167 000	329 167 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	71 288 000	71 288 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	71 288 000	71 288 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 837	7 837
	Årets investeringar	18 563	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	26 400	7 837
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 236 037	1 740 471
	Övriga fordringar	5 851	27 005
	Summa Övriga fordringar	1 241 888	1 767 476
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 233	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	354 915	207 696
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	357 148	207 696

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

600 000

0

Summa Övriga kortfristiga placeringar

600 000

0

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 7

650

363

Summa Kassa och bank

650

363

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,51%	2026-11-25	14 000 000	0
Swedbank	3,4%	2025-12-22	14 760 000	0
Swedbank	2,66%	2025-10-24	16 200 000	0
Stadshypotek AB	2,79%	2025-12-30	7 600 030	100 000
			52 560 030	100 000

Långfristig del

14 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

38 560 030

Kortfristig del

38 560 030

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

100 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

400 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,85%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

0

33 875

Summa Övriga skulder

0

33 875

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

568 227

507 553

Upplupna räntekostnader

323 626

193 969

Övriga upplupna kostnader

288 141

328 634

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 179 994

1 030 156

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 Brf Mälarstrand 1, org.nr. 716405-7510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarstrand 1 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 från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda 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 från Kungsbron Borevision AB s 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 förtroendevalda 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 Brf Mälarstrand 1 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Mats Hessmark
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 09:43:46



KLAS SJÖBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 15:32:41



CATHARINA LUNDBERG RÅDSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:36:38



HENRIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 09:47:19



LARS WILHELMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:14:08



MATS HESSMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:59:35



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 09:07:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS HESSMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 09:02:17



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 09:06:36



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.