



Viggbygården

**Stämmohandling
22 maj 2025
2024**



Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Viggbygärdet i Täby

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Viggbygärdet i Täby kallas härmed till ordinarie föreningsstämma som kommer att äga rum i Futuraskolans matsal.

Torsdagen den 22 maj 2025 kl.18.30

Dagordning

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

2025-05-06

INNEHÅLL

Kallelse till föreningsstämma	2
Innehållsförteckning	3
Sammandrag av föreningens ekonomi	4
Information om styrelsens arbetsordning	5
Information från arbetsgrupperna	6 - 10
Närområdet	11
Inriktningsmål	12
Personal	13
Styrelsen	14
Revisorer och valberedning	15
Fördelning vatten, el och värme	16
Fördelning drift och åldersfördelning	17
Historik	18 - 19
Karta	20



Foto: Camilla Henricsson Bajas

Layout: Camilla Henricsson Bajas



SAMMANDRAG AV FÖRENINGENS EKONOMI 2018-2025

	Budget	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat
	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	38 492	36 546	33 228	30 540	29 064	28 545	28 243	27 324
Periodiskt underhåll								
Löpande underhåll	-1 915	-2 469	-3 442	-3 039	-3 804	-2 092	-3 259	-840
Planerat underhåll	-2 010	-2 632	-1 956	-3 293	-122	-1 106	-880	-2 533
	-3 925	-5 101	-5 398	-6 332	-3 926	-3 198	-4 139	-3 373
Drift								
Fastighetsskötsel	-1 185	-1 376	-654	-597	-586	-604	-1 044	-351
Renhållning & avfall	-770	-751	-681	-623	-529	-449	-508	-1 108
Försäkringsskador	0	-578	-537					
Fjärrvärme	-6 564	-6 634	-5 764	-5 054	-5 072	-4 782	-4 895	-4 740
Vatten	-1 550	-1 435	-1 431	-1 117	-1 279	-1 173	-1 066	-1 030
El	-1 625	-1 553	-1 572	-2 109	-1 352	-964	-1 087	-1 026
Kabel-tv	-184	-184	-184	-183	-183	-183	-183	-183
Bredband mm	-412	-383	-368	-455	-429	-557	-527	-525
Försäkringar	-1 170	-1 103	-995	-865	-824	-749	-708	-617
Fastighetsskatt	-1 020	-1 020	-999	-963	-964	-914	-952	-855
Förvaltningskostnader	-458	-510	-508	-524	-664	-1 266	-538	-907
Övriga kostnader	-1 475	-1 905	-1 286	-2 304	-2 003	-1 763	-2 207	-365
Personal och arvoden	-6 684	-6 288	-6 199	-5 225	-4 423	-3 582	-4 141	-4 990
S:a drift , personal mm	-23 097	-23 720	-21 178	-20 019	-18 308	-16 986	-17 856	-16 697
Resultat före avskrivningar	11 470	7 725	6 652	4 189	6 831	8 360	6 248	7 254
Avskrivningar	-4 425	-3 836	-2 267	-2 575	-2 634	-3 335	-3 306	-2 684
Resultat efter avskrivningar	7 045	3 889	4 385	1 614	4 196	5 025	2 942	4 570
Finansiella poster	-5 479	-3 620	-1 067	-222	-276	-458	-371	-270
Årets resultat	1 566	269	3 318	1 392	3 921	4 567	2 571	4 300

Flytten av redovisningen till HSB har medfört att nya konton tillkommit vilket medfört att alla fakturor inte hamnar på exakt samma rad. Påverkar jämförelse med 2018 och 2019.



Allmän information om styrelsens arbetsordning

Styrelsens första ordinarie möte är första mötet efter konstituerande styrelsemöte. Styrelsen skall normalt hålla elva (11) möten per år, utöver konstituerande möte.

Vid styrelsemötet behandlas löpande ärenden t ex inkomna skrivelser, ekonomisk- och verksamhetsrapport, lägenhetsöverlåtelse, andrahands-upplåtelser. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Ordförande skall genom kontakter med förvaltaren följa föreningens verksamhet. Sekreteraren ansvarar tillsammans med ordförande för att det förs protokoll vid styrelsens möten samt att protokollen justeras av ordförande.

Styrelsen tillsätter arbetsgrupper för olika frågor inom föreningens ansvarsområde och har för 2024 beslutat om arbetsgrupper för ekonomi, underhåll, information och trivsel.

Styrelsen skall se till att föreningens/förvaltningens organisation är ändamålsenlig. Förvaltningen drivs i egen regi och föreningen är arbetsgivare för personalen, där förvaltaren har det operativa ansvaret.

Målsättningar

Styrelsens primära ansvar är att tillse nödvändigt underhåll av fastigheterna och att säkerställa att fastigheterna förblir i gott skick. Styrelsen skall fastställa målsättningar för föreningen samt fortlöpande övervaka såväl efterlevnaden av dessa som att de blir föremål för uppdatering och översyn.





Information från arbetsgrupperna

Ekonomigruppen

Ekonomigruppen har under året bestått av Kjell Wedin, Fredrik Hansen Van Der Watt och förvaltaren Rubin Coutinho Wadenholm. Gruppen går igenom resultat- och balansräkning, upprättar budget och prognoser, har kontakter med HSB:s redovisningsavdelning, revisorer samt hanterar föreningens likviditet.

Under året har upplåningen ökat för att täcka de utgifter som garage- och stamreoveringen medför. HSB:s finansavdelning bistår med upplåningen via Handelsbanken i Täby centrum.

Underhållsgruppen

Underhållsgruppen har under året bestått av Fredrik Mouton, Emil Suneback, Sasha Krogus, Lotta Saadie från styrelsen samt Anders Åkerman, Caroline Broström Nilsson och Rubin Coutinho Wadenholm från förvaltningen.

Arbetsområdet för underhållsgruppen är yttre underhåll, mark och fastigheter, samt inre underhåll bl a VVS och för föreningen gemensamma utrymmen (garage, hissar, trappor, tvättstugor mm.). Gruppen har möten cirka en gång per månad där gruppen går igenom pågående arbeten samt kommande underhåll enligt underhållsplanen.

Underhållsgruppen uppdrar åt förvaltningen att ta fram offerter från företag med beskrivningar om vad som ska utföras. Vid behov tas konsulter in för att göra upphandlingar. Det underlag som sedan presenteras av förvaltningen ligger till grund för den rekommendation underhållsgruppen ger till styrelsen för att fatta beslut om och när underhållet ska genomföras. Styrelsen kan i sin tur sedan behöva vända sig till medlemmarna (t ex vid stambyte mm.) för att beslut ska kunna tas.

Under året har gruppen arbetat löpande med den befintliga underhållsplanen och även hanterat mindre akuta underhållsåtgärder. Gruppen har varit första instans i frågan rörande underhållet.

Stambytet påbörjades i mars 2023 och fortlöper enligt tidsplan. Huvuddel 1 (Flyghamnsvägen 18-28) och 2 (Södervägen 62-74) är färdigställd och slutbesiktigad. Huvuddelar 3 och 4 pågår under 2025. Projektet har 5 huvuddelar.

Garagerenoveringen påbörjades i februari 2023. Renoveringen innefattar reparation av pelare, utbyte av spill- och dagvattenrör, asfaltering och målning av tak och väggar. 3 garage av 5 är färdigställda. Entreprenören ansökte om konkurs i februari 2025 på grund av rättsliga tvister i andra, äldre projekt. Under mars månad kontrakteras en ny entreprenör som kan färdigställa arbetena. Extra kostnader täcks av en färdigställandeförsäkring för projektet.

Utredning gällande **fasader** har gjorts. En statusbesiktning har beställts och utförts, och resultatet visar att åtgärder behöver göras inom snar framtid. Statusbesiktningen inkluderar även balkonger och fönster. Annonsering för upphandling av projektledare med stor erfarenhet av putsfasader och balkongrenoveringar är utförd.

Utvecklingsgruppen har sammanslagits med underhållsgruppen, som har fortsatt arbetat med utvecklingsfrågor. Solceller på våra tak var inte tillräckligt lönsamt just nu. Installation av IMD (Individuell Mätning och Debitering av el) är det mest lönsamma för föreningen och kommer påbörjas. Laddplatser för elbilar utförs under 2025.

Informationsgruppen

Informationsgruppen har under året bestått av Camilla Henricsson Bajas från förvaltningskontoret samt styrelseledamöterna Per Erik Kraft och Per Molin. Upphandling av porttelefoner har genomförts och Täby Lås fick uppdraget att uppgradera centralenheten och byta ut samtliga inpasseringsenheter. I och med bytet har även alla taggar bytts ut mot nya vilket har höjt säkerheten. Modernisering av hemsidan har genomförts med nytt utseende. En av fördelarna är att det är lättare att hitta bland menyerna. Det kommer också i framtiden att vara möjligt att boka våra gemensamma lokaler via hemsidan.

Övriga informationskanaler är www.viggbygardet.se , Facebook och papperstidningen "Vi på Viggbygården".

För de som önskar direktkontakt med styrelsen finns en separat mejladress, styrelse@viggbygardet.se. Det går även bra att komma med förslag på åtgärder ni vill att styrelsen ska titta närmare på eller om det är någon annan fråga som kan beröra styrelsen.

Förvaltningen kan även skicka SMS till boendes mobiltelefoner om det skulle behövas.

Vi håller även ett öga på vår omgivning och försöker fortlöpande informera om bland annat stora byggprojekt och kommunala trafikprojekt, med allt vad de kan innebära för våra boende.



Trivselgruppen

Vi startade året i februari med kaffe där polisens volontärer pratade om de ökade åldringsbrotten och hur man kan förebygga bedrägerier. Därefter följde den traditionsenliga räkfrossan, fantastiskt stora, goda och uppskattade råkor med tillbehör som sig bör. I mars kom Karby Gårds nya ordförande Birgit Hallerfors och berättade om Karby Gårds verksamhet. På kaffet i april fick vi besök av författaren Bengt Rundqvist som berättade om trädgårdsmästare i två sekel. Vi hade även en uppskattad Italiensk afton med lyxig klassisk Italiensk buffé. I maj och juni hade vi två välbesökta kaffe ute i det fria.

Vi startade mathösten med surströmming, sedan åkte vi i oktober till China teatern och njöt av musikalen Dreamgirls. Under höstens kaffe repeterade vi om hur våra elektroniska porttavlor fungerar och vi spelade bingo. I november kom Andreas Jacobs från Täby kommun och berättade om de fantastiska dagvattendammarna som byggts i Ångsholmen och Gribbbylund.

I november var det den årliga grötaftonen där vi tjuvstartade julen med risgrynsgröt och tillbehör. I december blev det ett digitalt sänt luciakaffe.

Utöver trivselgruppens arrangemang har det spelats Canasta på måndagar i Viggbysalen, vår egna whiskygrupp har haft två träffar under året och melodikryssgänget ses varje lördag i 68:an och dricker kaffe och löser krysset.

I trivselgruppen har under året Fredrik Hansen Van Der Watt, Camilla Henricsson Bajas, Birgitta Odenheim, Mona Christensen och Ulla Hjalmarsson ingått.





Bilder från garagerenovering





Vad händer i vårt närområde

Täby Park område 4

Detaljplanearbete pågår för området men det har blivit försenat med en bedömd tidsförskjutning på ca. 1-1,5 år, dels pga beslut om uppehåll i planläggningen i avvaktan på att tillgången på erforderliga skolplatser säkerställs, samt att fördjupade markundersökningar visar förekomst av försurande sulfidjord.



Viggbyholm 74:2

Tennishallen och Lidl samt Kentucky Fried Chicken finns på plats i området. Byggnationer av flerbostadshus pågår, och området, som ska rymma ca. 230 bostäder, beräknad vara färdigbyggt under 2025. En naturpark samt en lekplats ska också anläggas i området.





INRIKTNINGSMÅL

Viggbygårdet skall kännetecknas av:

- **Hög kvalitet på fastighetsbestånd och utemiljö**
- **Bra närmiljö**
- **Hög servicenivå**
- **God och stabil ekonomi**
- **Rimliga boendekostnader**
- **Engagerat boende**
- **Trygghet i boendet**

Personal 2024



Rubin Coutinho Wadenholm



Camilla Henricsson Bajas



Caroline Broström Nilsson



Anders Åkerman



Curt Jonsson



Osahen Osagie

Styrelse 2024



Kjell Wedin
Ordförande



Sasha Krogus
Vice ordförande



Per Molin
Sekreterare



Fredrik Mouton
Ledamot



Fredrik Hansen Van Der Watt
Ledamot



Lotta Saadieh
Ledamot



Emil Sunebäck
Ledamot



Per-Erik Kraft
Ledamot



Tina Ottosson
HSB Ledamot

Revisorer och valberedning 2024



Anna Burtus
Revisor förtroendevald



Frank Hedin
Revisorsuppleant



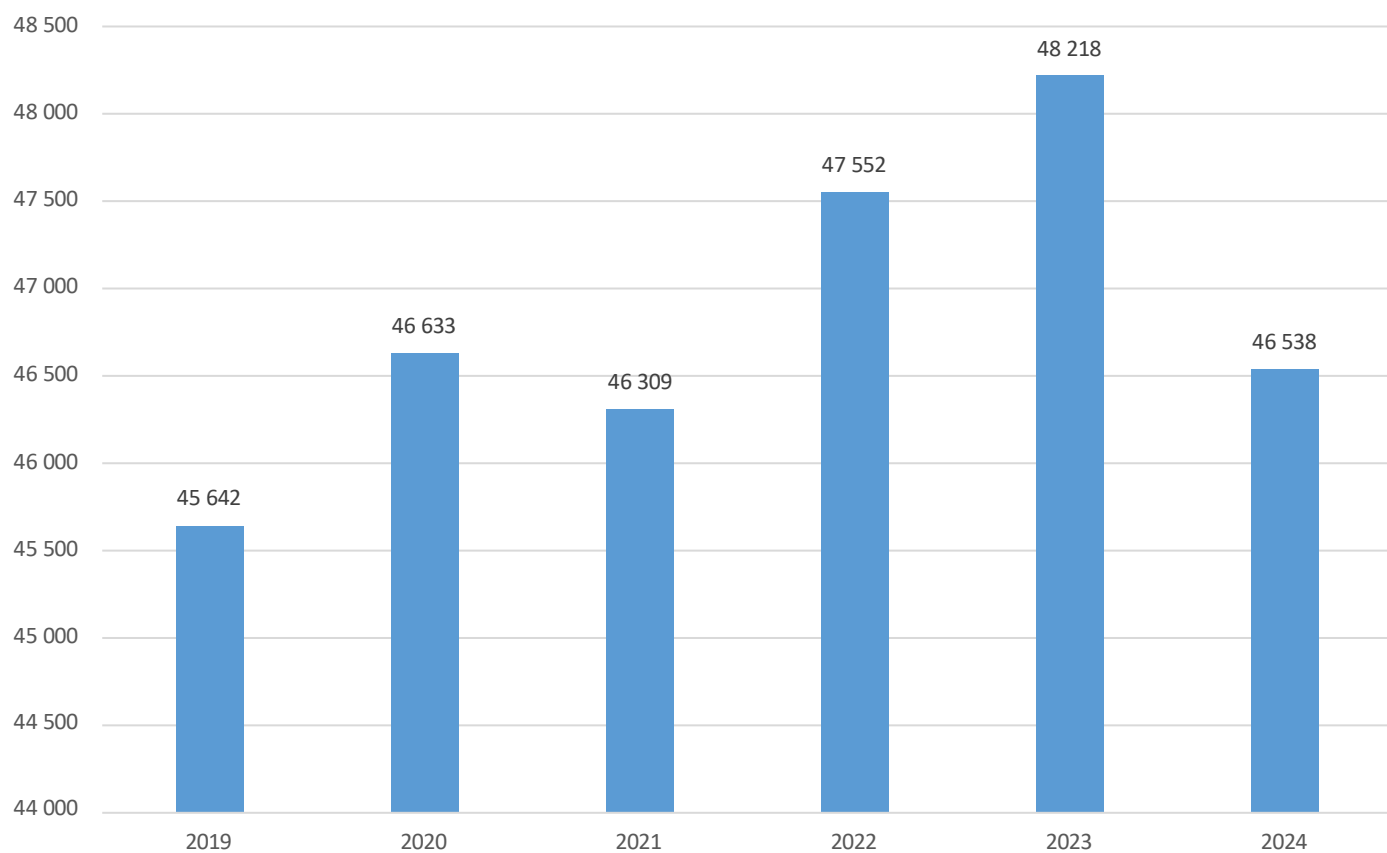
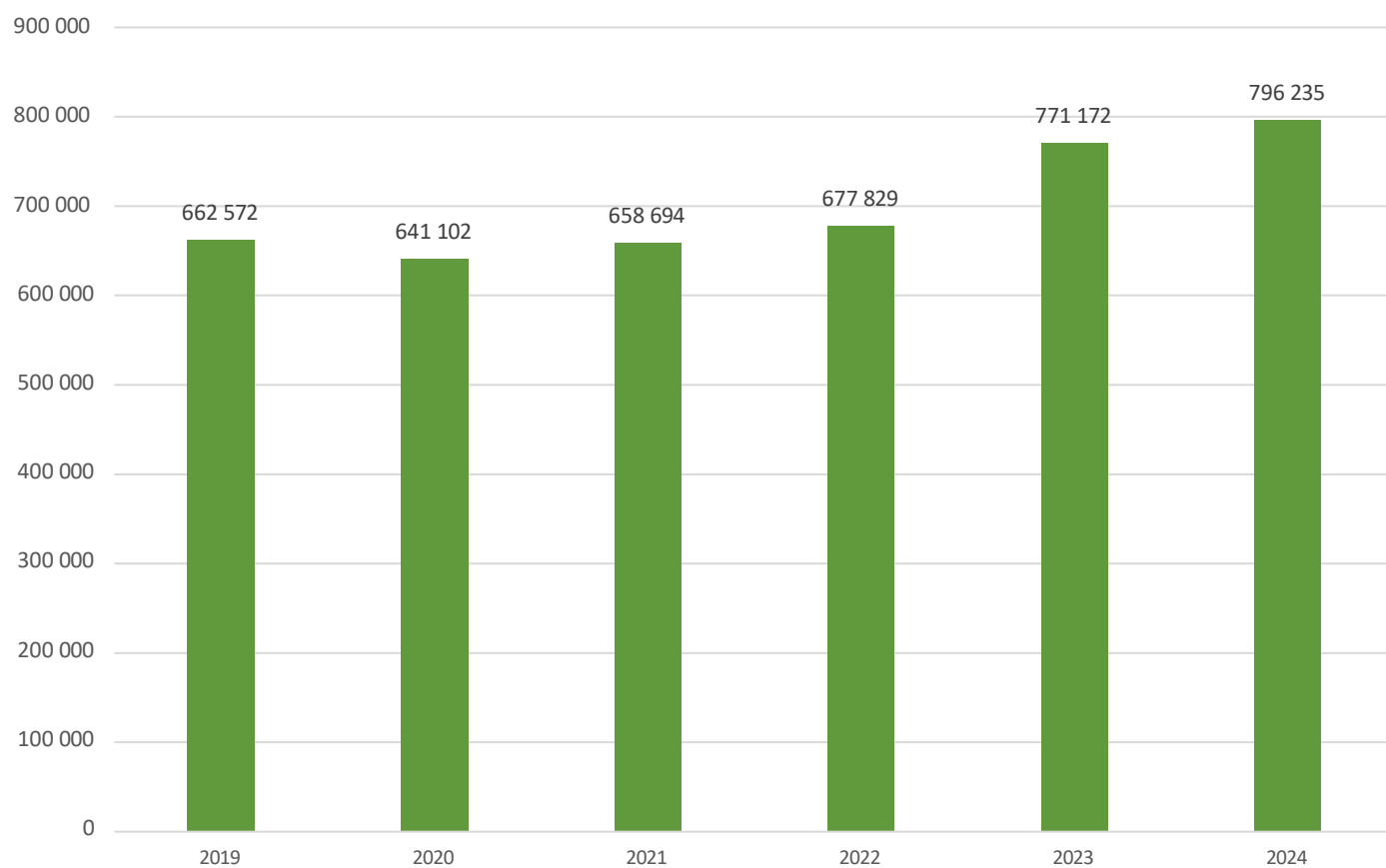
Meta Johansson
Valberedning sammankallande



Ingrid Rudling
Valberedning

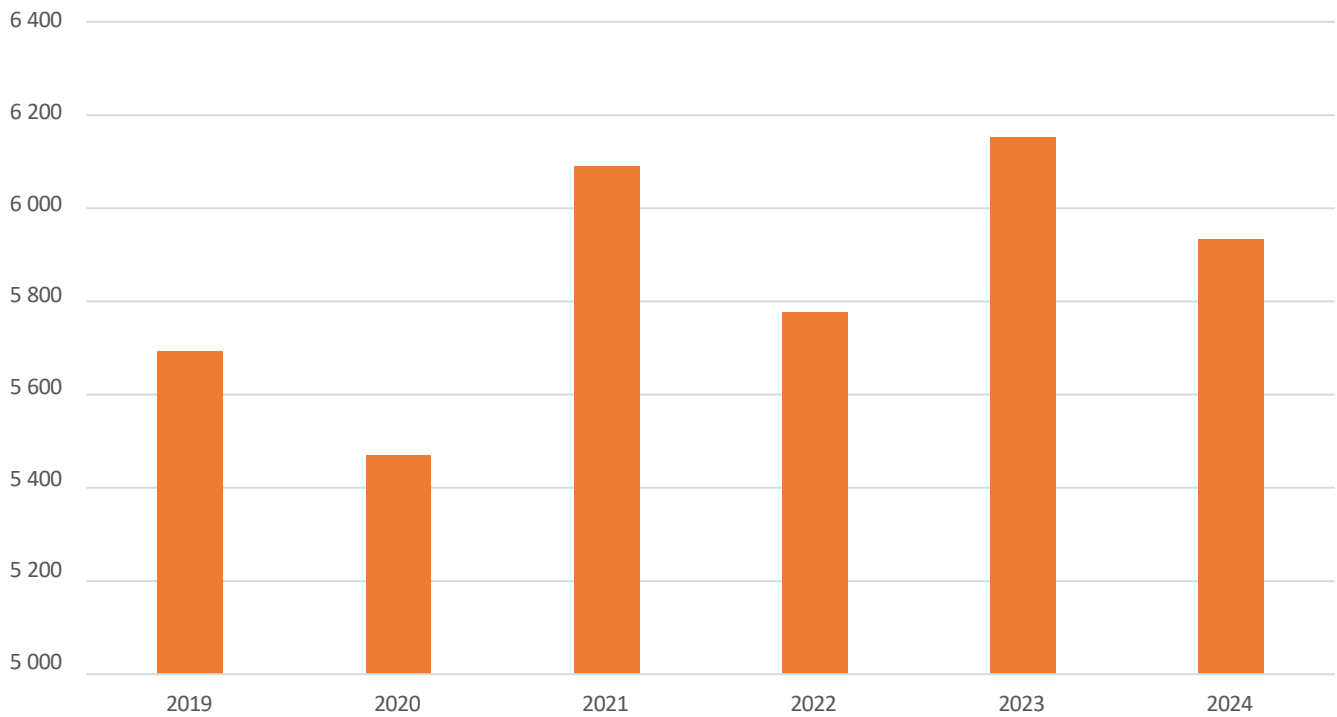


Jasmine Blom
Valberedning

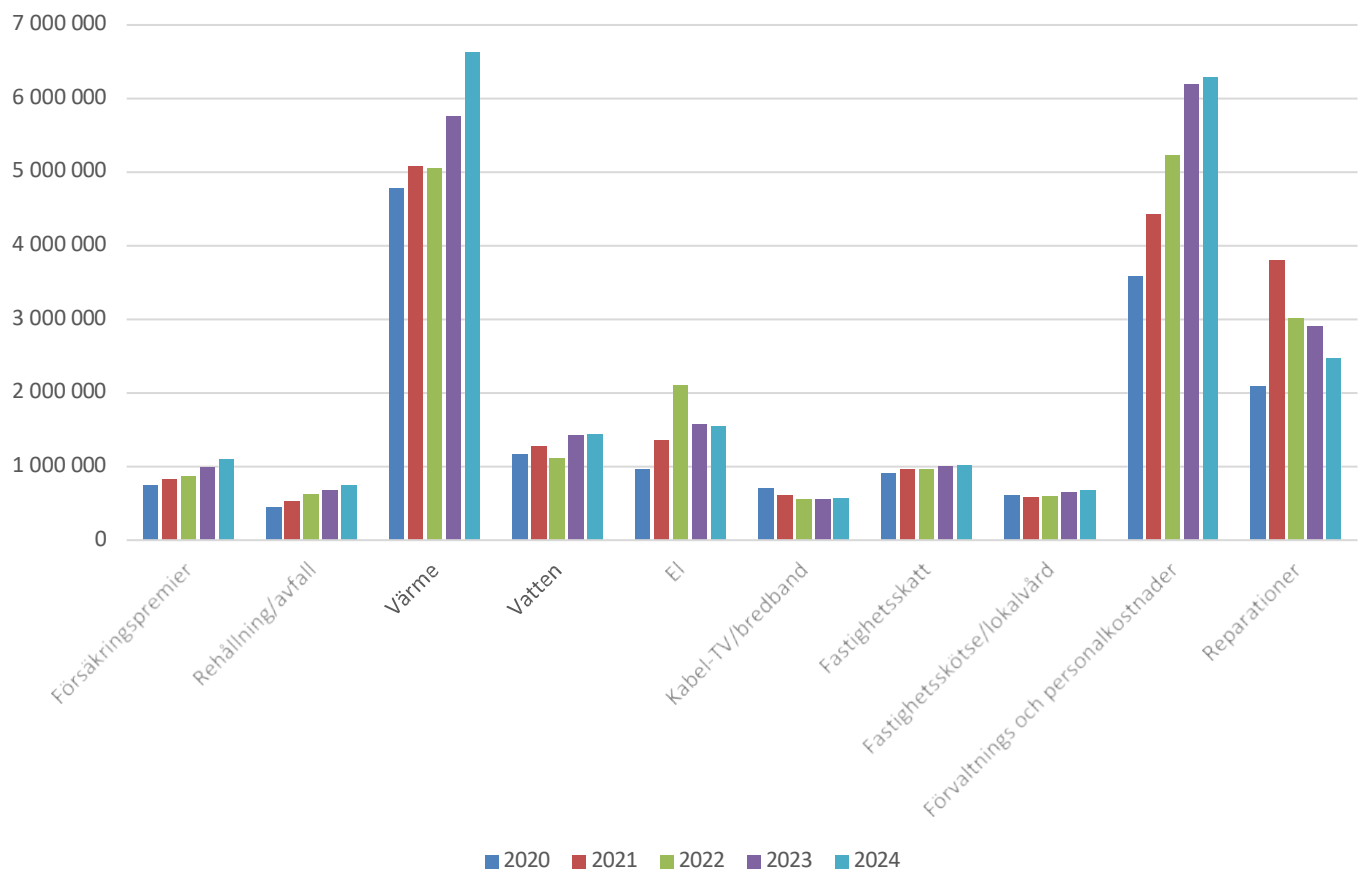
**Vattenförbrukning i m³****Elförbrukning KWH**



Fjärrvärme MWH



Fördelning drift 2020 - 2024





VIGGBYGÅRDET - LITE HISTORIK

1968-1970 Viggbygårdet byggdes som hyresfastigheter

1976-1979 HSB köpte området, brf registrerades 1977 och föreningen överlämnades till de boende med egen vald styrelse 1979

1988-1989 Stora renoveringsarbeten, bland annat ombyggnad av samtliga våtrum och gårdar för totalt uppåt 35 Mkr

1989 Teknisk förvaltning, medlemsservice och felanmälan i egen regi

1995 Ekonomisk-administrativ förvaltning helt i egen regi

1993-1996 Stora underhålls-och renoveringsarbeten av fönster, balkonger och fasader till en kostnad av cirka 15 Mkr

1997-1999 Upprustning och förbättring av utemiljön, nyanläggning av lek och parkområde, rekreatiomsområde i centrum av området, omläggning av entréfasad-rabatter mm.

1999-2000 Föreningens värmeanläggning såldes till Birka Energi för framtida anslutning till fjärrvärme

2000-2001 Installation av bredbandsnät (LAN-nätverk)

2000-2004 Hissrenovering

2003 Anslutning till lokalt fjärrvärmenät

2004 erhålls certifikat, som innebär att föreningen uppfyller kraven enligt HSB-certifiering. HSB har avslutat certifieringen pga låg efterfrågan.

2005-2007 Låktbyten och tvättstugerenovering

2007-2008 Nytt förvaltningskontor byggs på Södervägen 16 bv och gamla lokalytan säljs för ombyggnad till bostadsrättslägenheter

2009-2013 Stamrenovering, relining av avloppsrör

2010 Gemensamhetslokal för fritidsverksamhet samt uthyrningslägenhet iordningställs på Södervägen 68 (f.d Bergtorpsvägen 68)

2012 Gruppanslutning bredband

2012-2013 Målning, nya belysningar och snickeriarbeten på våningsplanen samt armaturbyte i hissar och entréer

2013-2014 Ny närvarostyrd belysning i garage och källarkorridorer

2014 Delvis nytt fjärrvärmenät

2015 Byte av radiatorventiler i alla lägenheter och lokaler för jämnare värme

2016-2018 Underhåll av tätskikt tak

2016-2018 Renovering av tak och byte av takbrunnar

2017 Tilläggsisolering av alla tak färdigställs. Renovering av källarkorridorer avslutas. Asfaltering av p-platser utförs. Renovering av containerhus. Varmvattencirkulation installeras i samtliga fastigheter. Modernisering av ventilationsaggregat på Södervägen 30, 44 och 68.

2018 Byte av styr och regler för vatten, värme och ventilation. OVK, Obligatorisk ventilationskontroll och åtgärder. Delvis byte av förrådsdörrar och ståldörrar till garagen. Byte av parkeringsräckan på Flyghamnsvägen och Södervägen. Stamrensning av hela området.

2019 Installation av 12 st elbilsaddstolpar. Asfaltering av garage Byggmästaren 1. Besiktning och åtgärder i fastigheternas elcentraler. Byte av samtliga hisslinor.

2020 Renovering, byte av kök, innertak och elcentraler i Viggbysalen samt renovering av trappan vid nödutgången. Renovering av lekplatsen.

2021 Stämman beslutar om stambyte. Installation och driftsättning av nytt fastighetssystem. Delvis byte av takfläktar

2022 Installation av Moloker och stängning av sopnedkast. Byte av samlingsledning Södervägen 68. OVK, Obligatorisk ventilationskontroll och rengöring av ventilationen.

2023 Stambytet påbörjas på Flyghamnsvägen. Garagerenovering i första garaget på Södervägen 44 är klart och Södervägen 30 påbörjad. Driftsättning av digitala porttavlor. Radonåtgärder i lägenheterna. Byte av motvikter på samtliga hissar. Upphandling av fasadreparationer, utförs 2024. Upphandling av nytt passersystem påbörjat.

2024 Uppgradering av passersystem och porttelefoni genomfördes.





Karta över Viggbygärdet



Kontakta oss:

Postadress	Telefon	Hemsida:	Bankgiro	Org.nr	E-post:
Södervägen 16 183 69 Täby	08-756 36 13	viggbygardet.se	5942-1297	716416 4373	viggbygardet@viggbygardet.se



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Viggbygärdet i Täby

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby, org.nr. 716416-4373, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 –2024-12-31.

Verksamheten

Viggbygården bebyggdes med hyresfastigheter under åren 1968–1970. HSB Täby Roslagen köpte området 1976 för ca 67 mkr, och ombildade under 1977 området till bostadsrätter. Föreningen, med säte i Täby, registrerades i mars 1977.

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Byggmästaren 1-3, Muraren 1, Snickaren 1 och Viggbyholm 43:27. Fastigheterna har inte del i en samfällighet. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. I föreningen finns 513 lägenheter. Vidare har föreningen ett antal företag som lokalhyresgäster.

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket efter att antagits av årsstämmorna 2023 och 2024.

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

Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Föreningen är medlem i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.

Fastighetsuppgifter

Området består av sex kvarter/fastigheter:

Kvarter	Adress	Antal kvm
Byggmästaren nr 1	Södervägen 38 - 50	13 353
Byggmästaren nr 2	Södervägen 24 - 36	11 930
Byggmästaren nr 3	Södervägen 10 – 22	11 218
Snickaren nr 1	Södervägen 62 – 74	12 593
Muraren nr 1	Flyghamnsvägen 18 – 28	8 466
Viggbyholm 43:27	Parkering mot Bergtorpsvägen	931
Totalt		58 491

Kommunal mark

Enligt avtal tom år 2024, antal kvm:

- Nyttjanderätt med underhållsansvar		15 800
- Dispositions rätt		8 600
Totalt		24 400
Summa Totalt		82 891

Föreningens sex fastigheter är sammanförda till en taxeringsenhet och har för år 2024 haft ett taxeringsvärde på totalt 908 400 000 kronor fördelat enligt nedan:

	Byggnad	Mark	Totalt	Antal enheter
Bostadsdel	495 000 000	395 000 000	890 000 000	513
Lokaldel	12 000 000	6 400 000	18 400 000	85
Taxeringsvärde	507 000 000	401 400 000	908 400 000	

Viggbygårdens 513 lägenheter varierar i storlek och yta enligt följande:

Antal	Storlek	Yta i kvm
9	1 rum och kokskåp	23
41	1 rum och kokvrå	35
18	1 rum och kök	47
82	2 rum och kokvrå	46,5 – 60
40	2 rum och kök + uthyrningsrum	87,5 – 89
117	3 rum och kök	80,5 – 100
181	4 rum och kök	101,5 – 110
13	5 rum och kök	121,5 – 140
12	6 rum och kök	147,5 – 151
513	Medellägenhetsyta	83,3

Viggbygårdens fördelning av utrymmen:

Bostäder	513	42 715 kvm
Lokaler	85	1 775 kvm
Garageplatser	427	
P-platser, debiteringsbara och besöksplatser	180	
MC-platser i garage	33	

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sker i egen regi. Den ekonomiska förvaltningen sker i samarbete HSB. HSB ansvarar för avisering av avgifter, bokföring och framtagande av förslag till budget.

Förvaltningen har utförts av sex egna anställda. Rubin Coutinho Wadenholm anställd som förvaltare och Caroline Broström Nilsson som projektledare. Administrativt arbetar Camilla Henricsson Bajas. Anders Åkerman, Curt Jonsson och Osahenagharu Osagie har skött drift och reparationer av fastigheterna. Sommartid används säsongsanställd personal för hjälp med trädgårdsskötsel.

Föreningen har haft avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
ABTK	Garagerenoveringen
Adobe Systems	Dokument och bild
Aimo Park Sweden AB/ Q-Park AB	Parkeringsbevakning
Atlassian	Ärendehanteringssystem (utgåår)
Bee Charging Solutions AB	Laddboxar
Byggmästargruppen	Stambytet
Coda	Ärendehanteringssystem (ny)
Ellevio	Fastighetsel
Flex Applications Sverige AB	HR-system
Folksam	Fastighet- och fordonsförsäkring
Fortum	El-nät
HelloSMS	Sms
HSB	Ekonomisk och finansiell förvaltning
ITS Nordic	IT-tjänster, produkter och hårdvara
Larm Assistans	Bevakning och jour
Momentum	Fastighetssystem (utgåår)
Ownit	Bredband
REAL Fastighetssystem	Fastighetssystem (ny)
Rexel Rexolution	Betaltjänst laddboxar
Roslagsvatten	Vatten och avlopp
Schneider Electric	Styr- och regler värmesystem
SD-Projekt	Konstruktörer
SimplyBRF	Hemsidan
Storegate	Molnlagringstjänst
Städbolag Ett	Städ
Tele2	Telefon - kontoret
Tele2 (Com Hem)	TV
Torverk	Garageportar
Trygga Hiss	Hissar
Täby Danderyd Lås	Lås- och passagesystem
Täby Miljövärme	Fjärrvärme
Urbaser	Avfallshantering
WiseHouse	Digitala skärmar

Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-05-16. 124 giltiga röster var upptagna i röstlängden.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året. Därtill kommer möten i styrelsens undergrupper, främst Underhållsgruppen.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ordförande	Kjell Wedin
Vice Ordförande	Fredrik Hansen Van Der Watt
Sekreterare	Per Molin
Ledamot	Per Erik Kraft
Ledamot	Sasha Krogus
Ledamot	Fredrik Mouton
Ledamot	Lotta Saadieh
Ledamot	Emil Sunebäck
Ledamot HSB Stockholm	Tina Ottosson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Fredrik Hansen Der Watt, Sasha Krogus, Lotta Saadieh och Kjell Wedin.

Revisorer

Vid föreningsstämman omvaldes Anna Burtus som ordinarie föreningsvald revisor med Frank Hedin som revisorssuppleant. Föreningen har dessutom en extern revisor utsedd av HSBs Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Meta Johansson (ordförande), Ingrid Rudling och Jasmine Blom.

HSB representanter

Föreningen har haft åtta (8) ombud i HSB Stockholm, Distrikt Nordost.

Väsentliga händelser under räkenskapsårets utgång

Årsavgiften höjdes med 6%.

Stam- som garagerenoveringarna, som förberetts under flera år och som inleddes 2023, har löpt vidare. Båda projekten håller den ekonomiska budgeten och tidplanen. Målning har skett i de entréer som där stambytet avslutats. Garagerenoveringen avslutas 2025 och stambytena 2026. Projekten har till stor del finansierats med nya lån. De nyupptagna lånen har medfört ökade finansiella kostnader.

En förstudie avseende den kommande fasadenoveringen har initierats och kommer att genomföras under första kvartalet 2025.

Beslut har fattats om installation 5 stycken laddplatser för elbilar i varje garage och 5 stycken utomhus. Totalt 30 platser. Arbetet kommer att utföras under 2025.

En omorganisation av förvaltningskontoret har genomförts, vilket lett till högre effektivitet. I korthet går förändringen ut på att Caroline Broström Nilsson har ansvaret för det löpande

arbetet och personalen samt rapporterar Rubin Couthino Wadenholm som också ansvarar för de större projekten.

Föreningens hemsida har uppdaterats under 2024 och lanserades i januari 2025. Ett nytt fastighetssystem har upphandlats och tas i bruk 2025.

Arbetet med OVK, skyddsrummen och radonmätning kommer att fortsätta under 2025, liksom utredningen av föreningens värme och ventilationssystem. En energikartläggning har genomförts. Tyvärr visade det sig att flertalet åtgärder inte var ekonomiskt genomförbara.

Porttelefonerna och låssystemen har efter att de gamla nått sin tekniska livslängd bytts ut under 2024.

Lokalen på Flyghamnsvägen 24 har renoverats. Under året har den använts som tillfällig lokal under för bland annat Ekonomiknuten under stamrenoveringen.

En ny hyresgäst, Oooh Gelato har flyttat in i lokalen på Södervägen 44 som tidigare hyrdes av VaGott.

Till varje lägenhet hör ett förråd som ingår i avgiften. Det finns ett antal ytterligare förråd som hyrs av boende. Dessa avgifter, som inte justerats på flera år, har höjts under 2024. Även avgifterna för parkeringsplatserna har höjts.

Inför budgetåret 2025 har avgifterna höjts med 6 % för att fortsatt finansiera stambytet, garagerenoveringen med mera.

Resultatet för 2024 uppgår till 268 575 kronor. Föreningens resultat har påverkats av de ökade lånen, höjda räntesatser på nya lån och de äldre som omsätts (se not 16) samt ökade underhållskostnader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Aktiebolaget Betongkonsult som är ansvarig för garagerenoveringen har gått i konkurs. Entreprenaden har tagits över av ABTK Maskin. Föreningen har inte drabbats ekonomiskt men arbetet med garagen har försenats.

Underhållsplan

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras löpande. Nedan visas ett sammandrag:

Åtgärd	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Stambyte	61 380	58 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Fasader, tilläggsisolera, renovera	0	0	27 000	30 500	30 500	30 500	30 500	0	0	0
Reling samlingsledningar	0	0	7 000	7 000	0	0	0	0	0	0
Laddstolpar elbilar	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garage (pelare, asfaltering)	9 820	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMD	0	0	2 000	0	0	0	0	0	0	0
Summa	71 900	58 000	36 000	37 500	30 500	30 500	30 500	0	0	0

För närvarande är inga större åtgärder planerade åren 2032 till 2034.

Förväntad framtida utveckling

Budgeten 2025 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1 567 tkr. Det som framför allt kommer att påverka den framtida utvecklingen är hur stambytet och övriga projekt går men också den allmänna ränte- och prisförändringen. Den beräknade kostnaden för underhållet framgår ovan under Underhållsplan. Nedan framgår de prognostiserade avgiftsökningarna för de närmaste åren liksom utvecklingen av föreningens skuldsättning enligt HSB:s verksamhetsanalys. Jämfört med föregående år är ökningen avgifterna för de kommande åren något lägre. Orsaken är lägre inflation och räntor.

År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Prognos	10%	6%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	1%
Skuld (tkr) /kvm	6073	6673	7383	7875	8362	8865	8523	8133	7743

Medlemsinformation

Under året har 50 bostadsrätter överlåtits. Handläggningen av överlåtelser sköts av förvaltningskontoret. Överlåtelse av lägenhet till juridisk person medges inte. Överlåtelseavgift, som betalas av säljaren av bostadsrätt, har uttagits med 1 500 kr/överlåtelse. Med stöd av föreningens stadgar tas avgift ut vid registrering av pantförskrivning av bostadsrätt. Denna avgift var under året 500 kr/pantförskrivning. Vid andrahandsuthyrning uttas en avgift på 10 % av ett prisbasbelopp för varje tolv månadersperiod.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kv	151	173	163	150	203
Skuldsättning, kr/kvm	3393	2131	885	929	972
Skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm	3534	2173	921	966	1011
Räntekänslighet %	2	3	2	2	2
Energikostnad kr/kvm	220	201	186	173	156
Årsavgifter, kr/kvm	711	659	599	570	553
Årsavgifter/totala intäkter %	84	85	84	84	83
Totala intäkter, kr/kvm	836	764	689	655	643
Nettoomsättning, tkr	35 822	32 644	30 540	29 064	28 545
Resultat efter finansiella poster	269	3 320	1 391	3 921	4 537
Soliditet %	23	31	49	48	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter). Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar, och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter totalyta (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. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten 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 lokal yta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital (kronor)

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser	17 213 000			17 213 000
Upplåtelseavgifter	2 660 000			2 660 000
Underhållsfond	12 716 573		-631 779	12 064 794
S:a bundet eget kapital	32 589 573		-631 779	31 957 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	16 059 727	3 317 853	631 779	20 009 359
Årets resultat	3317 853	-3 317 853	268 675	268 675
S:a ansamlad vinst	19 377 580		900 454	20 278 034
S:a eget kapital	51 967 153		268 675	52 235 828

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 000 000 kr samt ianspråktagande med 2 631 779 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	19 377 580
Årets resultat, kr	268 675
Reservation till underhållsplanen, kr	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 631 779

Summa till föreningsstämmans förfogande, kr **20 278 034**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr **20 278 034**

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	35 821 987	32 643 929
Övriga rörelseintäkter	Not 3	724 257	584 413
Summa Rörelseintäkter		36 546 244	33 228 342

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-20 790 996	-18 568 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 740 753	-1 809 596
Personalkostnader	Not 6	-6 288 804	-6 198 886
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 836 952	-2 267 215
Summa Rörelsekostnader		-32 657 505	-28 843 962

Rörelseresultat

3 888 739 4 384 380

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	283 040	146 466
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 903 104	-1 212 994
Summa Finansiella poster		-3 620 064	-1 066 528

Resultat efter finansiella poster

268 675 3 317 853

Resultat före skatt

268 675 3 317 853

Årets resultat

268 675 3 317 853

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Datasystem	Not 9	479 067	691 985
<i>Summa Immateriella anläggningstillgångar</i>		479 067	691 985
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	186 219 839	128 383 985
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	98 957	194 034
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	21 900 406	1 156 936
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		208 219 203	129 734 955
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		208 698 770	130 427 441

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	27 300
Aktuell skattefordran		76 975	8 850
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	14 216 015	34 460 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 136 631	1 448 314
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		16 429 621	35 944 839
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	406 190	364 010
<i>Summa Kassa och bank</i>		406 190	364 010
Summa Omsättningstillgångar		16 835 811	36 308 849
Summa Tillgångar		225 534 581	166 736 289



BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	19 873 000	19 873 000
Fond för yttre underhåll	12 084 794	12 716 573
Summa Bundet eget kapital	31 957 794	32 589 573
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	20 009 359	16 059 727
Årets resultat	268 675	3 317 853
Summa Fritt eget kapital	20 278 034	19 377 580
Summa Eget kapital	52 235 828	51 967 153
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 92 607 298	91 055 992
Övriga långfristiga skulder	Not 17 2 728 775	3 287 303
Summa Långfristiga skulder	95 336 073	94 343 295
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	58 348 694	1 698 256
Leverantörsskulder	12 970 070	12 469 711
Skatteskulder	12 183	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 185 933	227 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 6 445 801	6 030 762
Summa Kortfristiga skulder	77 962 680	20 425 841
Summa Skulder	173 298 753	114 769 136
Summa Eget kapital och skulder	225 534 581	166 736 289

KASSAFLÖDESANALYS

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

Rörelseresultat 3 888 739 4 384 380

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 836 952 2 267 215

Utrangering 3 589 988 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **7 426 940 2 267 215**

Erhållen ränta 283 040 146 466

Erlagd ränta -3 699 878 -854 974

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**7 898 841 5 943 087***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -427 079 -549 563

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 683 175 11 069 576

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **256 096 10 520 014****Kassaflöde från den löpande verksamheten****8 154 937 16 463 101****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -85 698 269 -53 839 542

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-85 698 269 -53 839 542****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 58 201 744 53 428 372

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder -558 528 -524 353

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **57 643 216 52 904 019****Årets kassaflöde****-19 900 116 15 527 578****Likvida medel vid årets början** **34 288 509 18 760 931****Likvida medel vid årets slut** **14 388 393 34 288 509**

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 anspråktagande 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.

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	30 360 277	28 118 019
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	518 329	523 236
	Hyror lokaler	957 370	727 655
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 981 007	2 248 488
	Hyror informationsöverföring	4 032	0
	Hyror övrigt	1 137 417	1 063 383
	Övriga primära intäkter	329 413	270 171
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	36 287 845	32 950 952
	Avgiftsbortfall	0	0
	Hyresbortfall	-465 858	-307 023
	<i>Summa</i>	-465 858	-307 023
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	35 821 987	32 643 929

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	9 079
	Övriga sekundära intäkter	724 257	575 334
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	724 257	584 413
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 341 456	-607 476
	Snö och halk-bekämpning	-34 646	-47 411
	Reparationer	-2 469 653	-2 903 886
	Planerat underhåll	-2 631 779	-1 955 882
	Försäkringsskador	-577 642	-537 570
	El	-1 553 434	-1 572 168
	Uppvärmning	-6 634 526	-5 764 296
	Vatten	-1 435 029	-1 431 453
	Sophämtning	-751 037	-680 975
	Fastighetsförsäkring	-1 102 645	-994 805
	Kabel-TV och bredband	-567 477	-552 432
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 020 190	-999 157
	Förvaltningsavtalskostnader	-510 376	-480 109
	Övriga driftkostnader	-161 104	-40 645
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-20 790 996	-18 568 266
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	-278 275	-272 281
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-643 725	-705 026
	Administrationskostnader	-241 263	-326 705
	Extern revision	-67 270	-59 780
	Konsultkostnader	-143 232	-61 301
	Medlemsavgifter	-146 970	-140 860
	Föreningsverksamhet	-165 018	-192 345
	Övriga förvaltningskostnader	-55 000	-51 297
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 740 753	-1 809 596

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-85 950	-78 750
	Övriga arvoden	-630 300	-628 496
	Löner och övriga ersättningar	-3 475 795	-3 345 595
	Sociala avgifter	-1 173 931	-1 294 593
	Uttagsbeskattning	-488 886	-531 810
	Pensionskostnader och förpliktelser	-291 813	-195 163
	Övriga personalkostnader	-142 129	-124 478
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-6 288 804	-6 198 886
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	246 693	138 555
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	36 347	7 911
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	283 040	146 466
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	-3 901 588	-1 209 037
	Övriga räntekostnader	-1 516	-3 957
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 903 104	-1 212 994
Not 9	Datasystem	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 064 593	1 064 593
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 064 593	1 064 593
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-372 608	-159 689
	Årets avskrivningar	-212 919	-212 919
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-585 527	-372 608
	<i>Datasystem</i>	479 066	691 985

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	174 542 696	118 689 193
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 373 720	10 373 720
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	785 828	785 828
	Årets investeringar	57 774 823	55 853 503
	Utrangering	-3 589 988	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	239 887 079	185 702 244
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 318 259	-55 362 227
	Årets avskrivningar	-3 528 957	-1 956 032
	Återföring avskrivningar	3 589 988	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-57 257 228	-57 318 259
	<i>Utgående redovisat värde</i>	182 629 851	128 383 985
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	495 000 000	495 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	395 000 000	395 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 400 000	6 400 000
	<i>Summa</i>	908 400 000	908 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	146 694 800	93 701 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	146 694 800	93 701 800
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	491 323	491 323
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	491 323	491 323
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-297 289	-199 025
	Årets avskrivningar	-95 077	-98 265
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-392 366	-297 289
	<i>Utgående redovisat värde</i>	98 957	194 034
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 156 936	3 170 898
	Årets investeringar	20 743 470	0
	Omklassificering till byggnad	0	-2 013 961
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	21 900 406	1 156 936

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

13 982 203

33 924 500

Övriga fordringar

233 812

535 875

Summa Övriga fordringar

14 216 015

34 460 375

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 136 631

1 448 314

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 136 631

1 448 314

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea

406 190

213 075

Handelsbanken

0

150 935

Summa Kassa och bank

406 190

364 010

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,5%	2025-07-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,08%	2025-05-16	19 900 000	100 000
Stadshypotek AB	2,57%	2027-12-01	20 000 000	0
Nordea	0,95%	2025-04-16	8 086 438	436 000
Nordea	0,9%	2025-06-18	9 620 000	520 000
Stadshypotek AB	4,01%	2026-04-30	18 937 054	192 256
Stadshypotek AB	4,54%	2026-06-30	14 812 500	150 000
Stadshypotek AB	4,33%	2026-10-30	14 850 000	150 000
Stadshypotek AB	3,27%	2027-12-30	24 750 000	250 000
			150 955 992	1 798 256

Långfristig del

92 607 298

Nästa års amortering av långfristig skuld

742 256

Lån som ska konverteras inom ett år

57 606 438

Kortfristig del

58 348 694

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 798 256

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

7 193 024

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,23%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Skuld till Stockholm Exergi avseende borrhål och Viggbynätet	2 728 775	3 287 303
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 728 775	3 287 303
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	13 500	0
	Momsskuld	-3 279	57 309
	Källskatt	67 552	62 781
	Övriga kortfristiga skulder	108 160	107 022
	<i>Summa Övriga skulder</i>	185 933	227 112
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 886 541	2 736 333
	Upplupna räntekostnader	595 791	392 565
	Övriga upplupna kostnader	2 963 469	2 901 864
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	6 445 801	6 030 762

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Viggbygärdet i Täby, org.nr. 716416-4373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viggbygärdet i Täby 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 Brf Viggbygd i Täby 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. Revisor 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Burtus
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Viggbygårdet i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL WEDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 10:29:05



FREDRIK HANSEN VAN DER WATT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:53:33



EMIL SUNEBAÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 14:47:36



SASHA KROGIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:08:47



TINA OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:30:37



ANN-CHARLOTTE SAADIEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:10:55



PER ERIK KRAFT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 16:11:56



FREDRIK MOUTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 19:46:20



PER HENRIK MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:04:19



ANNA BURTUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:13:03



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:32:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Viggbygårdet i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA BURTUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:16:29



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:31:49



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.