



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF VARNBÄCKEN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

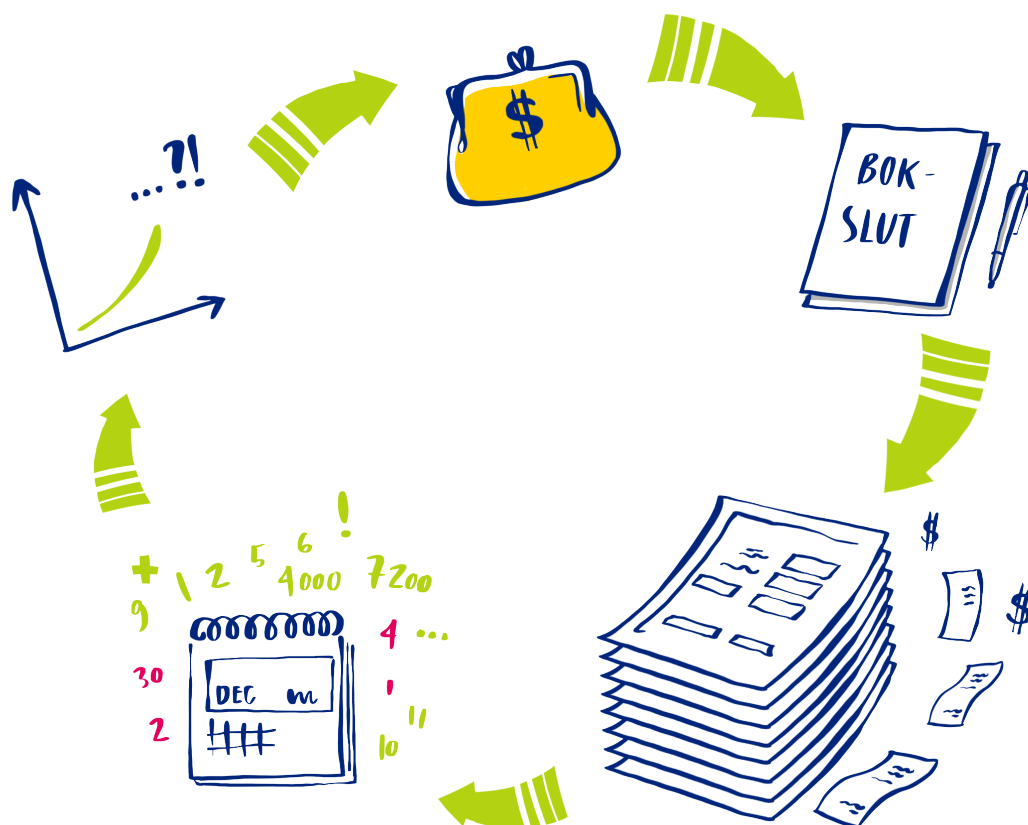
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Varnbäcken med säte i Södertälje org.nr. 769626-6506 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gravyren 17	2018-03-02	1974, 2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
109	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 977
15	lägenheter (hyresrätt)	1 500
88	förråd (hyresrätt)	0
37	garageplatser för personbil (hyresrätt)	0
199	parkeringsplatser för personbil (hyresrätt)	0
1	föreningslokal	0
Totalt 449 objekt		12 477

Föreningens lägenheter fördelas på 124 st 4-5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Samer Toma	Ordförande	2023-06-03	
Naem Kouj	Ledamot	2020-04-01	
Samir Chammo	Ledamot	2020-04-01	
Gabi Somie	Ledamot	2020-04-01	
Danial Shlaymoon Ismael	Ledamot	2023-06-03	
Rani Khajo	Ledamot	2022-05-22	
Simon Khatchadourian	Ledamot	2023-06-03	
Raffi Khatchadourian	Suppleant	2023-06-03	2024-06-08
Naser Touma	Suppleant	2024-06-08	2024-11-19
Jony Abdulmasih	Suppleant	2023-06-03	2024-06-08
Alexander Afram	Suppleant	2023-06-03	2024-06-08
Elias Khajo	Suppleant	2024-06-08	
Hanna Solaka	Suppleant	2024-06-08	

Samtliga ledamöter och suppleanter väljs på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Lena Zozulyak hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Ashurel Dûlger (sammankallande) och Virjin Amisih, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen saknar en aktuell underhållsplan. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
2024	1 hyresrätt har upplåtits till bostadsrätt.
2024	1 av 3 lån har slutamorterats. Återstående 2 lån har omsatts till bunden ränta på 2 respektive 5 år.
2024	Nya trafikbommar har satts upp i syfte att förhindra biltrafik bland radhusen för ökad trygghet.
2024	Nya maskiner har köpts in till den gemensamma tvättstugan.
2024	3 radhus har återställts efter en omfattande vattenskada.
2023	Nya parkeringsplatser har färdigställts. 24 laddstolpar med 48 ladduttag har installerats.
2023	Åtgärder har gjorts i syfte att minska inläckage av markradon till bostäderna. Bland annat har radonsug monterats.
2021	7 nya radhus har färdigställts. Radhusen ersätter de radhus som skadats vid brand för några år sedan.
2020	Ny lekpark och bollplan har färdigställts.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Besikta yttertak.
2025-2026	Övergå till digital hantering av uthyrning av förråd samt garage- och parkeringsplatser.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	117	23	85	69	-180
Skuldsättning, kr/kvm	3 718	3 924	4 020	4 116	3 937
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 226	4 460	4 569	4 679	4 475
Räntekänslighet, %	8	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	79	74	74	102	82
Årsavgifter, kr/kvm	537	459	444	422	403
Årsavgifter/totala intäkter, %	56	66	63	51	63
Totala intäkter, kr/kvm	849	611	617	723	566
Nettoomsättning, tkr	8 425	7 549	7 430	7 142	6 974
Resultat efter finansiella poster, tkr	-496	-2 362	-362	-444	-3 522
Soliditet, %	64	63	62	60	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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 genomsnittligt underhåll 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att årsavgifter och hyror inte har tagits ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning i sin helhet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är 884 tkr och sparandet är 117 kr per kvm. Kassaflödet och sparandet ska i första hand finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att förbättra nyckeltalen. Årsavgiften höjdes med 15 % 2024-01-01 och med 2,5 % 2025-01-01. Vissa leverantörsavtal har setts över och nya avtal har slutits till lägre pris. Låneräntor har bundits för att minska ränterisken.

Styrelsen bedömer att helårseffekten av de åtgärder som hittills vidtagits i syfte att öka intäkterna och minska kostnaderna kommer att förbättra kassaflöde och sparande kommande år. Styrelsen prövar årligen behovet av att höja avgifter och hyror. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida underhåll och räntenivåer.

Styrelsen anser sammantaget att föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång			
Inbetalade insatser, kr	73 127 250	0	723 750	73 851 000
Upplåtelseavgifter, kr	27 916 521	0	1 126 250	29 042 771
Underhållsfond, kr	2 338 860	-754 930	-50 156	1 533 774
S:a bundet eget kapital, kr	103 382 631	-754 930	1 799 844	104 427 545
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 504 265	-1 607 377	50 156	-18 061 487
Årets resultat, kr	-2 362 307	2 362 307	-495 783	-495 783
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 866 572	754 930	-445 627	-18 557 270
S:a eget kapital, kr	84 516 059	0	1 354 217	85 870 275

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar ska ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet avsättas till fonden för yttre underhåll i det fall underhållsplan saknas. Styrelsen har därför beslutat att reservera 525 tkr till underhållsfonden för 2024. Styrelsen har vidare beslutat att ianspråkta 575 tkr från underhållsfonden för utfört underhåll under 2024.

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-18 111 643
Årets resultat, kr	-495 783
Reservation till underhållsfond, kr	-525 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	575 156
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-18 557 270

Balanseras i ny räkning, kr	-18 557 270
-----------------------------	-------------

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	8 424 662	7 548 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 173 753	76 951
Summa Rörelseintäkter		10 598 415	7 625 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 355 024	-6 056 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-363 382	-840 731
Personalkostnader	Not 6	-226 878	-191 843
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 380 205	-1 380 205
Summa Rörelsekostnader		-9 325 490	-8 469 234
Rörelseresultat		1 272 926	-843 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 701	8 283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 772 410	-1 527 120
Summa Finansiella poster		-1 768 709	-1 518 837
Resultat efter finansiella poster		-495 783	-2 362 307
Resultat före skatt		-495 783	-2 362 307
Årets resultat		-495 783	-2 362 307

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	130 091 168	131 409 722
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	246 607	308 258
Summa Materiella anläggningstillgångar		130 337 775	131 717 980
Summa Anläggningstillgångar		130 337 775	131 717 980

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		377 878	94 592
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 627 910	3 046 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	90 422	236 314
Summa Kortfristiga fordringar		3 096 210	3 377 641
Summa Omsättningstillgångar		3 096 210	3 377 641

Summa Tillgångar		133 433 985	135 095 621
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	102 893 771	101 043 771
Fond för yttre underhåll	1 533 774	2 338 860
Summa Bundet eget kapital	104 427 545	103 382 631

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-18 061 487	-16 504 265
Årets resultat	-495 783	-2 362 307
Summa Ansamlad förlust	-18 557 270	-18 866 573

Summa Eget kapital

85 870 275 84 516 058

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	45 684 108	0
Summa Långfristiga skulder		45 684 108	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		700 000	48 959 108
Leverantörsskulder		267 668	483 898
Skatteskulder		67 522	143 364
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	21 610	25 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	822 802	968 157
Summa Kortfristiga skulder		1 879 602	50 579 563

Summa Skulder

47 563 710 50 579 563

Summa Eget kapital och skulder

133 433 985 135 095 621



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 272 926	-843 471
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 380 205	1 380 205
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 380 205	1 380 205
Erhållen ränta	3 701	8 283
Erlagd ränta	-1 772 410	-1 550 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	884 422	-1 005 311
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-66 701	-60 108
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-440 853	505 543
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-507 554	445 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376 868	-559 877
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-610 459
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-610 459
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 850 000	3 900 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 575 000	-1 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-725 000	2 700 000
Årets kassaflöde	-348 132	1 529 664
Likvida medel vid årets början	2 905 542	1 375 878
Likvida medel vid årets slut	2 557 410	2 905 542

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-50 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet. Föreningen ska avsätta medel till fond för yttre underhåll. Till fonden ska föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. I det fall som underhållsplan inte har upprättats ska ett belopp om minst 0,3 % av taxeringsvärdet på föreningens fastighet årligen avsättas till fonden för yttre underhåll.

Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan samt reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Föreningsstämman ska besluta om extra reservation till underhållsfond utöver stadgarnas minimibelopp.

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 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	5 896 611	5 042 519
	Hyror bostäder	1 333 909	1 434 220
	Hyror garage och parkeringsplatser	950 778	929 258
	Avgift för laddstolpar för bil	85 178	57 567
	Parkeringsavgifter	82 883	50 847
	Hyror förråd	98 800	99 200
	Övriga intäkter	3 754	8 396
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 451 913	7 622 007
	Hysesbortfall	-27 251	-73 194
	<i>Summa</i>	-27 251	-73 194
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 424 662	7 548 813
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 873 370	0
	Övriga intäkter	300 383	76 951
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 173 753	76 951
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-746 501	-575 134
	Snö- och halkbekämpning	-366 246	-567 110
	Reparationer	-100 055	-374 262
	Planerat underhåll	-575 156	-1 264 930
	Försäkringsskador	-2 230 355	0
	El	-271 284	-290 901
	Vatten	-720 242	-630 085
	Sophämtning	-499 105	-580 025
	Fastighetsförsäkring	-489 550	-445 495
	Bredband	-22 577	-21 385
	Fastighetsavgift	-1 114 425	-1 086 579
	Förvaltningsavtalskostnader	-216 651	-208 048
	Övriga driftkostnader	-2 876	-12 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 355 024	-6 056 455

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	-500	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 767	-4 048
	Administrationskostnader	-23 795	-69 014
	Extern revision	-25 000	-22 500
	Konsultkostnader	-138 954	-509 588
	Föreningsverksamhet	-73 475	-119 863
	Övriga förvaltningskostnader	-85 892	-115 719
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-363 382	-840 731
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-171 900	-144 900
	Övriga arvoden	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-50 978	-42 943
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-226 878	-191 843
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 438 074	78 438 074
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 174 641	40 174 641
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	18 395 885	2 078 889
	Årets investeringar	0	16 316 996
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	137 008 600	137 008 600
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 598 878	-4 280 325
	Årets avskrivningar	-1 318 554	-1 318 554
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 917 432	-5 598 878
	<i>Utgående redovisat värde</i>	130 091 168	131 409 722
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 307 000	105 399 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	73 780 000	64 604 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	175 087 000	170 003 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	69 597 000	69 597 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	69 597 000	69 597 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	616 516	616 516
----------------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	616 516	616 516
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-308 258	-246 606
------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar	-61 652	-61 652
---------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-369 909	-308 258
---	-----------------	-----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	246 607	308 258
---------------------------------	----------------	----------------

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 557 410	2 905 542
---------------------	-----------	-----------

Skattekonto	70 500	141 193
-------------	--------	---------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 627 910	3 046 735
--------------------------------	------------------	------------------

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	82 730	75 899
------------------------	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 692	160 415
---	-------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	90 422	236 314
---	---------------	----------------

Not 11	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>
SBAB Bank AB	4,07%	2026-03-16	17 084 108	0
SBAB Bank AB	3,61%	2029-03-16	29 300 000	700 000
			46 384 108	700 000

Långfristig del	45 684 108
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	700 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	0
-------------------------------------	---

Kortfristig del	700 000
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	700 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 800 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,78%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	20 720	19 299
	Övriga kortfristiga skulder	890	5 737
	<i>Summa Övriga skulder</i>	21 610	25 036
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	641 312	650 596
	Övriga upplupna kostnader	181 490	317 561
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	822 802	968 157

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 Varnbäcken, org.nr. 769626-6506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varnbäcken för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Varnbäcken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SAMER TOMA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 17:15:12



DANIAL SHLAYMOON ISMAEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 20:18:12



SAMIR CHAMMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-15 kl. 20:38:58



GABI SOMIE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 16:37:42



RANI KHAJO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 16:10:17



SIMON KHATCHADOURIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 20:23:54



NAEM KOUJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 22:13:45



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 13:36:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 13:34:24



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

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.