



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF IDROTTPARKEN I NYKVARN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i 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 HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn med säte i Nykvarn org.nr. 769639-5479 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatsbostadsföretag (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 år 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nykvarn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nykvarn 10:25	2022-03-31	2024
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	förråd	96
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 818
55	garageplatser	1 450
32	p-platser	0
Totalt 198 objekt		9 364

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 2 rok, 24 st 3 rok, 21 st 4 rok, 16 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Molin	Ordförande	2024-05-10	
Peter Lennartsson	Ordförande	2022-01-01	2024-05-10
Bengt Zetterberg	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2022-01-01	
Inger Birgitta Feldt	Ledamot	2024-05-10	
Anders Niväng	Ledamot	2022-01-01	2024-05-10
Stefan Sand	Ledamot	2022-01-01	
Lucas Strand (fd Jansson)	Ledamot	2022-11-02	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Birgitta Feldt, Per Molin, Stefan Sand och Lucas Strand (fd Jansson).

Revisorer har varit: Joakim Mattsson av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Viktoria Sand (sammanställande) och Gull Gertsdotter, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 72 personer, varav 51 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med 0,0%.

Föreningen är i färd med att ta fram en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har under året utförts i flera etapper då fastigheten färdigställdes under året.

Föreningens fastigheter färdigställdes under året och föreningen hade inflyttningsstämma den 7 maj då ny styrelse valdes. Den gamla styrelsen har haft 4 protokollförda möten, och den nya styrelsen har haft 7 protokollförda möten under verksamhetsåret. Inflyttning i huvuddelen av bostäderna skedde under januari-mars månad.

Under våren asfalterades Fotbollsvägen och under oktober startade arbetet med Idrottsvägen.

I november glasades 31 balkonger i lägenheter in, på egen bekostnad, av Lumon AB enligt den upphandling som gjordes.

I november installerades en hjärtstartare utanför föreningslokalen.

Under oktober och november färdigställdes övernattningsrummet bl a med en ny bäddsoffa och uppsättning av persienner.

För att öka trivseln i vår föreningslokal satte två medlemmar upp målade tavlor och fotografier, tills vidare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 85 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 148 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	208	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 525	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 525	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	143	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	749	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	827	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 454	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-646	0	0	0	0
Soliditet, %	77	0	0	0	0

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 höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital är positivt med 1 887 718 kr. Däremot är kassaflöde från den löpande verksamheten negativt med -5 408 342 kr vilket beror på förändringar av rörelsekapitalet. I sin helhet är årets kassaflöde positivt med 942 862 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 208 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden och har beslutat om att låta årsavgiften ligga oförändrad per 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	0	0	221 000 000	221 000 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	54 420 000	54 420 000
Underhållsfond, kr	0	0	351 000	351 000
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	275 771 000	275 771 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 250	-13 000	-351 000	-370 250
Årets resultat, kr	-13 000	13 000	-646 417	-646 417
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 250	0	-997 417	-1 016 667
S:a eget kapital, kr	-19 250	0	274 773 583	274 754 333

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 351 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-19 250
Årets resultat, kr	-646 417
Reservation till underhållsfond, kr	-351 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 016 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 016 667
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 454 481	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 335	0
Summa Rörelseintäkter		6 461 816	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 337 083	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 086	-13 000
Personalkostnader	Not 6	-56 475	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 275 540	0
Summa Rörelsekostnader		-4 866 183	-13 000
Rörelseresultat		1 595 632	-13 000
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 242 094	0
Summa Finansiella poster		-2 242 049	0
Resultat efter finansiella poster		-646 417	-13 000
Resultat före skatt		-646 417	-13 000
Årets resultat		-646 417	-13 000

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	355 696 419	70 261 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	250 541 518
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		355 696 419	320 802 518
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	0
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	0
Summa Anläggningstillgångar		355 696 919	320 802 518

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	162 520 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 774 211	1 612 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	172 660	0
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 946 871	164 132 504
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	12 586	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		12 586	0
Summa Omsättningstillgångar		2 959 457	164 132 504
Summa Tillgångar		358 656 376	484 935 022

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 14	275 420 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 15	351 000	0
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		275 771 000	0
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-370 250	-6 250
Årets resultat		-646 417	-13 000
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-1 016 667	-19 250
Summa Eget kapital		274 754 333	-19 250

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	54 296 152	310 647 177
Övriga långfristiga skulder		0	3 522 258
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		54 296 152	314 169 435
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 974 428	0
Leverantörsskulder		102 895	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	318 659	170 737 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 209 909	47 337
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		29 605 891	170 784 837
Summa Skulder		83 902 043	484 954 272
Summa Eget kapital och skulder		358 656 376	484 935 022

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 595 632 -13 000

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 275 540 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 275 540 0

Erhållen ränta 45 0

Erlagd ränta -1 983 499 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 887 718 -13 000

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 161 998 409 -162 520 000

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -169 294 469 162 393 975

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-7 296 060 -126 025

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-5 408 342 -139 025

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -37 169 440 -66 042 104

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar -500 95 024

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-37 169 940 -65 947 080

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 275 420 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -228 376 597 59 703 063

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder -3 522 258 3 522 258

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

43 521 145 63 225 321

Årets kassaflöde

942 862 -2 860 784

Likvida medel vid årets början

1 612 504 4 473 288

Likvida medel vid årets slut

2 437 866 1 612 504

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.

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 ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler. Föreningen är avgiftsbefriad gällande kommunal fastighetsavgift i 15 år från och med värdeåret 2024, och därmed börjar föreningen betala fastighetsavgift från och med år 2039.

Under år 2022 förvärvade föreningen samtliga aktier i Mark 1 i Södertälje AB som ägde fastigheten Nykvarn, Nykvarn 10:25 (sammanslagning av Nykvarn 10:17, Nykvarn 10:25 och Nykvarn 10:27). Fastigheten såldes därefter till föreningen och förvärvet har redovisats enligt RedU9. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde vid förvärvet som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld och om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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	5 468 539	0
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	173 175	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	216 051	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	593 214	0
	Hyror övrigt	9 500	0
	Övriga primära intäkter	88 827	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 549 306	0
	Hyresbortfall	-94 825	0
	<i>Summa</i>	-94 825	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 454 481	0
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 335	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 335	0
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-362 719	0
	Snö och halk-bekämpning	-28 605	0
	Reparationer	-132 908	0
	El	-619 357	0
	Uppvärmning	-301 066	0
	Vatten	-195 435	0
	Sophämtning	-154 093	0
	Fastighetsförsäkring	-129 598	0
	Kabel-TV och bredband	-164 455	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-240 863	0
	Övriga driftkostnader	-7 984	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 337 083	0

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 404	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-34 475	0
	Administrationskostnader	-93 887	0
	Extern revision	-13 000	-13 000
	Medlemsavgifter	-30 800	0
	Föreningsverksamhet	-14 595	0
	Övriga förvaltningskostnader	-8 925	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-197 086	-13 000

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-42 975	0
	Sociala avgifter	-13 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-56 475	0

Föreningen har inga anställda.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 275 540	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 275 540	0

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	70 261 000	70 261 000
	Årets investeringar	287 710 958	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	357 971 958	70 261 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 275 540	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 275 540	0
	Utgående redovisat värde	355 696 419	70 261 000
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 262 000	26 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	86 262 000	57 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	82 684 000	82 684 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	82 684 000	82 684 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	250 541 518	184 547 925
	Årets investeringar	37 169 441	65 993 593
	Omklassificering till byggnad	-287 710 959	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	250 541 518
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	0	95 024
	Årets anskaffning	500	0
	Årets försäljning	0	-95 024
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	0

Årets anskaffning av långfristiga värdepappersinnehav består av medlemsinsats i HSB Södertälje ekonomisk förening, som till sin helhet är medlemsägd. Medlemsinsatsen ger bland annat bostadsrättsföreningen möjlighet att via fullmäktige demokratiskt delta på HSB Södertäljes föreningsstämma med rösträtt. Medlemsinsatsen återbetalas vid utträde.

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 425 280	1 612 504
	Övriga fordringar	348 931	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 774 211	1 612 504
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 660	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	172 660	0
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	12 586	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	12 586	0
Not 14	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	221 000 000	0
	Upplåtelseavgifter	54 420 000	0
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	275 420 000	0
Not 15	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	351 000	0
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	351 000	0

Avsättning till fond för yttre underhåll har under år 2024 beslutats i enlighet med föreningens ekonomiska plan och inte underhållsplan. Avsättningen till fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen. Observera att fond för yttre underhåll inte på något sätt ska betraktas som likvida medel eller en fond i vanlig mening, så som en aktiefond eller liknande. Detta är ett vanligt förekommande missförstånd. Fond för yttre underhåll behandlas i syfte att synliggöra behovet av underhåll på fastigheten i enlighet med underhållsplanen och i takt med den årliga förslitningen.

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,47%	2025-04-25	27 423 196	275 608
Swedbank	3,96%	2027-04-23	27 423 194	275 612
Swedbank	3,74%	2029-04-25	27 424 190	275 620
			82 270 580	826 840
Långfristig del			54 296 152	
Nästa års amortering av långfristig skuld			551 232	
Lån som ska konverteras inom ett år			27 423 196	
Kortfristig del			27 974 428	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			826 840	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 307 360	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,06%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,47%	2025-04-25	27 423 196	275 608
Swedbank	3,96%	2027-04-23	27 423 194	275 612
Swedbank	3,74%	2029-04-25	27 424 190	275 620
			82 270 580	826 840
Nästa års amortering av långfristig skuld			551 232	
Lån som ska konverteras inom ett år			27 423 196	
Kortfristig del			27 974 428	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	318 659	170 737 500
<i>Summa Övriga skulder</i>	318 659	170 737 500

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	652 627	0
Upplupna räntekostnader	305 932	47 337
Övriga upplupna kostnader	251 350	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 209 909	47 337

Not 20 Rättelse av fel

Under byggtiden har bostadsrättsföreningen haft köpare som lämnat återbud på ingått kontrakt gällande förhandsavtal om köp av bostadsrätt. I samband med dessa kontraktsbrott har jurister via produktionsbolaget säkerställt att föreningen blivit fullt ekonomiskt kompenserad för kontraktsbrotten. Produktionsbolaget har i samband med dessa kontraktsbrott inte blivit fullt ekonomiskt kompenserad och haft fördyrningar i form av mäklalarvoden, juridiska kostnader och andra avgifter.

Tidigare räkenskapsår har dessa uppklarade tvistigheter kring återbud av förhandsavtal som lett till en överkompensation redovisats som intäkt i bostadsrättsföreningen. Ny bedömning har gjorts under år 2024 där denna överkompensation som intäktsförts under år 2022 och 2023 i stället ska hanteras som en övrig kortfristig skuld som vid ett senare skede övergår till produktionsbolaget för att täcka dess fördyrningar. På grund av detta har årsredovisningens siffror för jämförelseåret 2023 och dess ingående balanser korrigerats enligt nedan beskrivna poster.

Resultaträkningen

Rättelsen har medfört korrigeringar i resultaträkningen för det föregående räkenskapsåret för nedan beskrivna poster.

Övriga rörelseintäkter har minskat med 17 500kr för jämförelseåret 2023, vilket har lett till en minskning av årets resultat med just 17 500kr.

Balansräkningen

Rättelsen har medfört korrigeringar av jämförelseåret för nedan beskrivna poster i balansräkningen och dess ingående balanser.

Årets resultat har under jämförelseåret i balansräkningen korrigerats med en minskning om 17 500kr. Den ingående balansen för jämförelseåret avseende balanserat resultat har minskat med 100 000kr. Övriga kortfristiga skulder har för jämförelseåret ökat med 17 500kr och för dess ingående balans ökat med 100 000kr, vilket totalt uppgår till en ökning om 117 500kr.

Underskrifter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Idrottsparken i Nykvarn, org.nr. 769639-5479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn 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 december 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER MOLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 07:51:19



BENGT ZETTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:21:22



INGER BIRGITTA FELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 22:03:45



STEFAN SAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:34:14



LUCAS STRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 07:53:35



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:03:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:02:39



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 föreningsstämmans 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