



# **BRF RIKSBY GÅRD 1**

## **ÅRSREDOVISNING 2024**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 med säte i Stockholm org.nr. 769620-2790 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet    | Upplåts av                                  | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Gångmattan 3 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2029-10-01      | 2009                 |
| Gångmattan 4 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2029-10-01      | 2009                 |

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 8                 | extra förråd                          | 30                       |
| 67                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 884                    |
| 66                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 141 objekt |                                       | 4 914                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 3 st 2 rok, 34 st 3 rok, 20 st 4 rok, 1 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                     | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Patrik Hult              | Ordförande | 2017-05-18 |            |
| Ulla Wiberg              | Ledamot    | 2017-05-18 |            |
| Sofie Noreen             | Ledamot    | 2023-05-21 |            |
| Viktor Kendel            | Ledamot    | 2024-05-14 |            |
| Anton Öberg              | Ledamot    | 2023-05-21 | 2024-05-14 |
| Vanja Appelqvist Östman  | Ledamot    | 2024-05-14 |            |
| Lena Margareta Nordenson | Suppleant  | 2020-05-13 |            |
| Jennie Bartsch           | Suppleant  | 2022-05-12 |            |
| Sefast Rejving           | Suppleant  | 2023-05-21 | 2024-05-14 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jennie Bartsch, Lena Nordensson, Sofie Noreen, Ulla Wiberg och Vanja Appelqvist Östman.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jonas Yngve Säter (sammankallande), Roger Hurkmans samt Rebecka Hedström, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-27.

- Avgiftshöjning from 1 januari 2024 med 10 %.
- Höjning av hyror för förråd med 10 % och p-platser med 100 kr/mån.
- Nytt avtal med Liselotte Löf (LL-Bolagen) om sophämtning från 2024-01-01.
- Beviljades FNI bidrag (Fastighetsnära insamling) från Stockholm Vatten och Avfall.
- Föreningsstämma genomförd 13 maj.
- Komplettering av läckande hänggrännor vid takfoten på alla fyra byggnader.
- Utdelning av nya luftfilter till alla medlemmar, totalt 67 lägenheter.
- Säkerhetsbesiktning av lekplatsen på gården.
- Vår- och höststädning för medlemmarna 28 april respektive 6 oktober.
- Ytterligare två nya laddboxar installerade på p-platser.
- Glöggmingel på gården den 12 december, medlemmar och boende deltog i samvaron.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

- Nytt passagesystem med dörrautomatik i entréerna.
- Kabelsinfrastruktur och laddboxar för elfordon på p-platserna.
- Byte till LED-belysning inomhus och utomhus.

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

- Ommålning av gemensamma utrymmen och ytor.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020  |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 102    | 87     | 171    | 222    | 248   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 367  | 6 459  | 6 526  | 6 631  | 6 728 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 6 367  | 6 459  | 6 566  | 6 672  | 6 770 |
| Räntekänslighet, %                     | 7      | 8      | 9      | 9      | 9     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 193    | 176    | 169    | 161    | 141   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 853    | 775    | 738    | 738    | 738   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90     | 90     | 88     | 91     | 91    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 943    | 864    | 831    | 803    | 802   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 598  | 4 160  | 4 102  | 3 946  | 3 941 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 380 | -1 738 | -1 002 | -1 632 | -889  |
| Soliditet, %                           | 83     | 83     | 83     | 83     | 83    |

**UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST**

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 496 978 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 102 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 6 % från 2025-01-01 samt höjning av hyror för externa förråd, p-platser och carport med 2 % från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 175 550 000                | 0                                                                      | 0                         | 175 550 000                |
| Underhållsfond, kr                    | 1 300 364                  | 0                                                                      | 69 812                    | 1 370 176                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>176 850 364</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>69 812</b>             | <b>176 920 176</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -11 134 146                | -1 737 894                                                             | -69 812                   | -12 941 852                |
| Årets resultat, kr                    | -1 737 894                 | 1 737 894                                                              | -1 379 790                | -1 379 790                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-12 872 040</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 449 602</b>         | <b>-14 321 642</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>163 978 324</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 379 790</b>         | <b>162 598 534</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 389 000 kr samt ianspråktagande skett med 319 188 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -12 941 852        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 379 790         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-14 321 642</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -383 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 34 445             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-14 670 197</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 598 148                | 4 159 607                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 6 030                    | 58 345                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 604 178</b>         | <b>4 217 952</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 852 630               | -3 084 268               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -122 551                 | -166 514                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -166 190                 | -155 206                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 845 771               | -1 845 771               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-4 987 143</b>        | <b>-5 251 759</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-382 965</b>          | <b>-1 033 807</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 8 782                    | 5 132                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 005 606               | -709 219                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-996 824</b>          | <b>-704 087</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 379 790</b>        | <b>-1 737 894</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-1 379 790</b>        | <b>-1 737 894</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 379 790</b>        | <b>-1 737 894</b>        |

| BALANSRÄKNING                                |        | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Tillgångar                                   |        |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnader och tomträtt                       | Not 9  | 193 097 434 | 194 943 205 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar       |        | 193 097 434 | 194 943 205 |
| Summa Anläggningstillgångar                  |        | 193 097 434 | 194 943 205 |
| Omsättningstillgångar                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kundfordringar                               |        | 1 201       | 2 421       |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 1 618 030   | 1 560 364   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 227 735     | 188 868     |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 1 846 966   | 1 751 652   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 1 008       | 1 000       |
| Summa Kassa och bank                         |        | 1 008       | 1 000       |
| Summa Omsättningstillgångar                  |        | 1 847 974   | 1 752 652   |
| Summa Tillgångar                             |        | 194 945 408 | 196 695 857 |

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Medlemsinsatser           | 175 550 000 | 175 550 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 1 370 176   | 1 300 364   |
| Summa Bundet eget kapital | 176 920 176 | 176 850 364 |

#### Ansamlad förlust

|                        |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
| Balanserat resultat    | -12 941 852 | -11 134 146 |
| Årets resultat         | -1 379 790  | -1 737 894  |
| Summa Ansamlad förlust | -14 321 642 | -12 872 040 |

|                    |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital | 162 598 534 | 163 978 323 |
|--------------------|-------------|-------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |            |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 8 145 745 | 16 399 972 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 8 145 745 | 16 399 972 |

#### Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 22 948 995 | 15 144 760 |
| Leverantörsskulder                              |        | 280 177    | 197 535    |
| Skatteskulder                                   |        | 61 981     | 111 598    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 34 897     | 28 221     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 875 079    | 835 448    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 24 201 129 | 16 317 562 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 32 346 874 | 32 717 534 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 194 945 408 | 196 695 857 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|



| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | -382 965                 | -1 033 807               |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 1 845 771                | 1 845 771                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 845 771</b>         | <b>1 845 771</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 8 782                    | 5 132                    |
| Erlagd ränta                                                                        | -986 490                 | -654 796                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>485 098</b>           | <b>162 300</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -48 336                  | 16 940                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 60 216                   | 360 098                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>11 880</b>            | <b>377 038</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>496 978</b>           | <b>539 338</b>           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -449 992                 | -525 000                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-449 992</b>          | <b>-525 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>46 986</b>            | <b>14 338</b>            |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>1 525 486</b>         | <b>1 511 148</b>         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>1 572 472</b>         | <b>1 525 486</b>         |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

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

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

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

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 4 164 156                | 3 785 616                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 409 616                  | 342 300                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad               | 20 927                   | 32 665                   |
|       | Hyror övrigt                            | 32 381                   | 30 421                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 19 809                   | 13 305                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>4 646 889</b>         | <b>4 204 307</b>         |
|       | Avgiftsbortfall                         | 0                        | -42 800                  |
|       | Hyresbortfall                           | -48 741                  | -1 900                   |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-48 741</b>           | <b>-44 700</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>4 598 148</b>         | <b>4 159 607</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 6 030                    | 58 345                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>6 030</b>             | <b>58 345</b>            |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -320 409                 | -266 568                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -98 022                  | -100 968                 |
|       | Reparationer                                    | -202 625                 | -282 241                 |
|       | Planerat underhåll                              | -34 445                  | -319 188                 |
|       | Försäkringsskador                               | -3 125                   | 0                        |
|       | El                                              | -168 441                 | -180 901                 |
|       | Uppvärmning                                     | -569 992                 | -515 030                 |
|       | Vatten                                          | -204 268                 | -164 921                 |
|       | Sophämtning                                     | -220 729                 | -206 543                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -77 956                  | -65 641                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -146 567                 | -158 218                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -111 510                 | -108 763                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -195 542                 | -216 167                 |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -499 000                 | -499 000                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | 0                        | -120                     |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 852 630</b>        | <b>-3 084 268</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -15 684                  | -14 431                  |
|       | Administrationskostnader              | -24 945                  | -24 384                  |
|       | Extern revision                       | -22 375                  | -18 250                  |
|       | Konsultkostnader                      | 0                        | -61 250                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -6 710                   | -6 710                   |
|       | Föreningsverksamhet                   | -11 370                  | -6 910                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -41 467                  | -34 579                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-122 551</b>          | <b>-166 514</b>          |

| Not 6 | Personalkostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>       |                          |                          |
|       | Övriga arvoden                 | -125 554                 | -131 260                 |
|       | Sociala avgifter               | -40 636                  | -23 145                  |
|       | Övriga personalkostnader       | 0                        | -801                     |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i> | <b>-166 190</b>          | <b>-155 206</b>          |

| Not 7  | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 1 062                    | 577                      |
|        | Ränteintäkter HSB bunden placering                            | 7 583                    | 4 565                    |
|        | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 137                      | -10                      |
|        | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>8 782</b>             | <b>5 132</b>             |
| Not 8  | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -1 001 652               | -709 119                 |
|        | Övriga räntekostnader                                         | -3 954                   | -100                     |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 005 606</b>        | <b>-709 219</b>          |
| Not 9  | Byggnader och mark                                            | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 213 398 315              | 213 398 315              |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>213 398 315</b>       | <b>213 398 315</b>       |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                        | -18 455 110              | -16 609 339              |
|        | Årets avskrivningar                                           | -1 845 771               | -1 845 771               |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-20 300 881</b>       | <b>-18 455 110</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>193 097 434</b>       | <b>194 943 205</b>       |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 118 000 000              | 118 000 000              |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 230 000                  | 230 000                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 64 000 000               | 64 000 000               |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa</i>                                                  | <b>182 230 000</b>       | <b>182 230 000</b>       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                          | 41 550 000               | 41 550 000               |
|        | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>41 550 000</b>        | <b>41 550 000</b>        |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                                | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                      |                          |                          |
|        | Avräkningskonto HSB                                           | 1 571 464                | 1 524 486                |
|        | Övriga fordringar                                             | 46 566                   | 35 878                   |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                | <b>1 618 030</b>         | <b>1 560 364</b>         |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 227 735        | 188 868        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>227 735</b> | <b>188 868</b> |

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

*Kassa och bank*

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Bankkonto 7                 | 1 008        | 1 000        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>1 008</b> | <b>1 000</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 13 | 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                | 3,75%            | 2026-11-17        | 8 145 745         | 100 000                     |
| Stadshypotek AB     | 3,42%            | 2025-07-09        | 7 231 768         | 150 000                     |
| Stadshypotek AB     | 3,92%            | 2025-02-04        | 7 463 000         | 100 000                     |
| Stadshypotek AB     | 0,64%            | 2025-09-01        | 8 254 227         | 175 000                     |
|                     |                  |                   | <b>31 094 740</b> | <b>525 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 8 045 745  |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 100 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 22 948 995 |
| Kortfristig del                                           | 23 048 995 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 525 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 2 100 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,89%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 14 | 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SBAB                | 3,75%            | 2026-11-17        | 8 145 745         | 100 000                     |
| Stadshypotek AB     | 3,42%            | 2025-07-09        | 7 231 768         | 150 000                     |
| Stadshypotek AB     | 3,92%            | 2025-02-04        | 7 463 000         | 100 000                     |
| Stadshypotek AB     | 0,64%            | 2025-09-01        | 8 254 227         | 175 000                     |
|                     |                  |                   | <b>31 094 740</b> | <b>525 000</b>              |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 100 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 22 948 995 |
| Kortfristig del                           | 23 048 995 |

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                |                |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 34 897         | 28 221         |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>34 897</b>  | <b>28 221</b>  |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 414 679        | 379 797        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 106 442        | 87 326         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 353 958        | 368 325        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>875 079</b> | <b>835 448</b> |

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 Riksby Gård 1, org.nr. 769620-2790

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Riksby Gård 1 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 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 Riksby Gård 1 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 trygghetssätt.

### 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 Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**PATRIK HULT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:30:18



**ULLA WIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:56:48



**VIKTOR KENDEL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:30:20



**VANJA ÖSTMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 11:05:30



**SOFIE NOREEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 12:02:47



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:51:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:51:27



# 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 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 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.