



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Silverskatten i Sigtuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB - där möjligheterna bor

HSB bostadsrättsförening Silverskatten i Sigtuna

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB bostadsrättsförening Silverskatten i Sigtuna kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: onsdagen den 4 juni 2025 klockan 18:00
Plats: Sigtunahöjden Hotell och Konferens
Adress: Hertigvägen 7

Smörgås och kaffe serveras från klockan 17:30

Årsredovisningen och övriga handlingar delas ut separat

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två justerare.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Redovisning av produktionskostnad och finansiering
12. Genomgång av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
14. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter

19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleanter
21. Val av revisor/er och suppleanter
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av distriktsrepresentanter och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Motion inkommen från Johan och Therese, Skattsökargränd 8 B, gällande kontaktuppgift till styrelsen
 - b) Motion inkommen från Johan och Therese, Skattsökargränd 8 B, om att månadsbrev ska skickas från styrelsen med information om vad som händer i eller kommer att planeras hända i bostadsrättsföreningen
 - c) Motion inkommen från Johan och Therese, Skattsökargränd 8 B om att det saknas anslag i entréer om vilka ordningsregler som gäller, förslag på ordningsregler bifogas
 - d) Motion inkommen från Johan och Therese, Skattsökargränd 8 B att iordningställa ett gemensamt förråd i fastigheten för att förvara redskap
 - e) Motion inkommen från Urban Lundberg om uppsättning av kameror i soprummet
26. Föreningsstämmans avslutande.

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Silverskatten i Sigtuna med säte i Stockholm org.nr. 769633-4833 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borgmästarinnan 1	2016-12-12	2022

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. 2025-07-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 064
1	lokaler (hyresrätt)	63
42	Garage	1 470
Totalt 120 objekt		6 597

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 33 st 2 rok, 24 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sigtuna Ragvaldsbo GA:12	G:A	717920-0402	5417 / 77387	Vägar, Gångvägar
Sigtuna Borgmästarinnan GA:1	G:A	717920-0402	1 / 13	Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av väg(asfalterad)med kommunikationsytor, Såsom körytor och trottoarer, Samt belysning och andra till gaturummet hörande anordningar, Se förrättningskarta aktbilaga ka1.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roland Gröndal	Ordförande	2023-08-21	
Karl Åke Christ Carlström	Ledamot	2024-01-11	
Anders Svensson	Ledamot	2024-01-11	2024-06-13
Carina Malmer	Ledamot	2024-01-11	2024-01-15
Carina Malmer	Suppleant	2024-01-11	
Camilla Brännfors	Ledamot	2022-11-01	
Ulrika Gustafsson	Ledamot	2022-11-01	2024-01-10
René Lintunen	Ledamot	2022-11-01	2024-01-10
Jonas Palmberg	Ledamot	2024-06-13	
Anna Maria Alex Örneius	Ledamot	2022-11-01	2024-01-10
Eva Kallsjö	Ledamot	2022-11-01	2024-01-10
Sam Abdallah	Ledamot	2024-01-11	
Rikard Wilhelm Ståhl	Suppleant	2022-11-01	2024-01-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Brännfors, Roland Gröndal, Jonas Palmberg, Karl-Åke Carlström, Sam Abdallah och Carina Malmer.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karl Åke Christ Carlström, Roland Gröndal, Camilla Brännfors och Sam Abdallah.

Revisorer har varit: Juha Antero Siekkinen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Rola Abdallah och Stephanie Abdallah (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 20% fr o m 2024-07-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar och föreningens ekonomiska plan.

Fastighetsbesiktning utfördes inte under 2024 eftersom föreningen är nyproduktion.

Nya avtal som tecknats under året är:

- med HSB Stockholm gällande systematiskt brandskyddsarbete
- med HSB Städ
- med HSB Stockholm gällande digital underhållsplan
- med HSB Mark och Trädgård
- Avtal har tecknats med Märsta Guldsmed AB, avtalet gäller från och med 1 oktober 2024 till den 30 september 2027.

Den 27 september löpte ett av bostadsrättsföreningens lån ut som var placerat med rörlig ränta. Räntan på lånet var 4,89% och lånet uppgick till 21 995 086 kronor och med en amortering på 346 552 kronor. Lånet är placerat hos Nordea med en bindningstid på två år och med en ränta på 2,77% och en amortering på 350 000 kronor per år.

Bostadsrättsföreningen ligger under garantid. Den två-åriga garantibesiktningen genomförs under hösten 2025.

Bostadsrättsföreningen har totalt 5 års garantitid efter godkänd slutbesiktning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Det finns inte större åtgärder i fastigheten eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening.

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

Då förenings fastighet är helt ny planeras inga underhållsåtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.



Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-167	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 147	13 001	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 095	13 163	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	243	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	911	253	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 143	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 152	1 491	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 609	-2 024	0	0	0
Soliditet, %	75	71	0	0	0

Fastigheten färdigställdes 2023 varför nyckeltalen endast visas 2023 och 2024. För 2023 avser de nyckeltal som finns 6 månader av 12 månader.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Från och med 2024 ingår garageytan i den totala ytan.

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.

Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad.

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.

Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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.

Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad.

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

Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad.

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

Nyckeltalet kan inte beräknas i sin helhet för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad.



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

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad.

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 stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt räntekostnader. För att möta det ökande drift-och räntekostnaderna samt höja sparandet till framtida underhåll höjdes avgiften med 20% från och med 1 juli 2024 Styrelsen bevakar löpande föreningens likviditet.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet går styrelsen kontinuerligt igenom ekonomin för att se om de behöver höja avgifterna.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -167kr/m2.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	0	5 623 000	201 247 000	206 870 000
Underhållsfond, kr	0	202 540	202 540	405 080
S:a bundet eget kapital, kr	0	5 825 540	201 449 540	207 275 080
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 023 630	-202 540	-202 849	-2 429 018
Årets resultat, kr	2 023 630	-3 608 641	-2 023 630	-3 608 641
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	-3 811 181	-2 226 479	-6 037 659
S:a eget kapital, kr	0	2 014 359	199 223 061	201 237 421

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 202 540 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	-2 226 478
Årets resultat, kr	-3 608 641
Reservation till underhållsfond, kr	-202 540
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 037 659

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 037 659
-----------------------------	------------

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	5 152 329	1 491 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	707 002	1 044
Summa Rörelseintäkter		5 859 331	1 492 544

Rörelsekostnader

Driftkostnader	Not 4	-3 217 907	-874 654
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 598	-129 716
Personalkostnader	Not 6	-78 783	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 212 550	-1 606 275
Summa Rörelsekostnader		-6 758 838	-2 610 645

Rörelseresultat

-899 507 **-1 118 101**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	40 160	121 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 749 294	-1 027 244
Summa Finansiella poster		-2 709 134	-905 528

Resultat efter finansiella poster

-3 608 641 **-2 023 630**

Resultat före skatt

-3 608 641 **-2 023 630**

Årets resultat

-3 608 641 **-2 023 630**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	268 696 175	271 908 725
Summa Materiella anläggningstillgångar		268 696 175	271 908 725
Summa Anläggningstillgångar		268 696 175	271 908 725

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 868	31 770
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 188 699	8 033 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	174 855	67 112
Summa Kortfristiga fordringar		1 388 422	8 132 258
Summa Omsättningstillgångar		1 388 422	8 132 258
Summa Tillgångar		270 084 597	280 040 983



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	206 870 000	201 247 000
Fond för yttre underhåll	405 080	202 540
Summa Bundet eget kapital	207 275 080	201 449 540
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 429 018	-202 849
Årets resultat	-3 608 641	-2 023 630
Summa Ansamlad förlust	-6 037 660	-2 226 478
Summa Eget kapital	201 237 420	199 223 062

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12 43 732 586	44 516 638
Summa Långfristiga skulder	43 732 586	44 516 638
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 22 565 000	22 128 362
Leverantörsskulder	206 091	5 871 308
Skatteskulder	269 683	151 986
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 1 501 818	6 642 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 571 998	1 507 443
Summa Kortfristiga skulder	25 114 590	36 301 284
Summa Skulder	68 847 176	80 817 922
Summa Eget kapital och skulder	270 084 597	280 040 983



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-899 507	-1 118 101
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 212 550	1 606 275
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 212 550	1 606 275
Erhållen ränta	40 160	121 715
Erlagd ränta	-3 488 938	-280 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 135 735	329 019
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 875 464	42 034 610
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 883 687	7 759 012
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-4 008 224	49 793 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 143 959	50 122 641
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-148 075 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-148 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	5 623 000	201 247 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-347 414	-107 355 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 275 586	93 892 000
Årets kassaflöde	131 627	-4 060 359
Likvida medel vid årets början	1 044 617	5 104 976
Likvida medel vid årets slut	1 176 245	1 044 617



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	-

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 618 628	1 279 482
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	335 388	71 166
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	189 137	75 985
	Hyror lokaler	35 416	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	405 896	91 624
	Övriga primära intäkter	119 688	21 535
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 704 153	1 539 793
	Avgiftsavgdrag	-529 888	1 046
	Hyresbortfall	-21 936	-49 339
	<i>Summa</i>	-551 824	-48 293
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 152 329	1 491 500
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	HSB Bostad bidrag	582 768	0
	Övriga sekundära intäkter	124 234	1 044
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	707 002	1 044
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-334 081	-167 593
	Snö och halk-bekämpning	-129 037	0
	Reparationer	-234 072	-63 310
	Försäkringsskador	-2 918	0
	Ei	-456 940	-187 273
	Uppvärmning	-980 794	-97 062
	Vatten	-153 285	-13 320
	Sophämtning	-107 066	-157 365
	Fastighetsförsäkring	-89 717	-36 996
	Kabel-TV och bredband	-190 198	-49 414
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-262 857	-1 030
	Förvaltningsavtalskostnader	-227 567	-101 291
	Övriga driftkostnader	-49 375	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 217 907	-874 654



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	-34 464	-6 653
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 890	0
	Administrationskostnader	-16 229	-54 976
	Extern revision	-15 676	0
	Medlemsavgifter	-17 970	-8 000
	Föreningsverksamhet	-11 444	-21 357
	Övriga förvaltningskostnader	-148 926	-38 730
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-249 598	-129 716
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-63 030	0
	Sociala avgifter	-15 753	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 783	0
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	925	3 872
	Ränteintäkter placeringar	0	11 014
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	39 235	106 829
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	40 160	121 715
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 748 129	-746 374
	Övriga räntekostnader	-1 165	-280 870
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 749 294	-1 027 244



Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-34 464	-6 653
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 890	0
	Administrationskostnader	-16 229	-54 976
	Extern revision	-15 676	0
	Medlemsavgifter	-17 970	-8 000
	Föreningsverksamhet	-11 444	-21 357
	Övriga förvaltningskostnader	-148 926	-38 730
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-249 598	-129 716
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-63 030	0
	Sociala avgifter	-15 753	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 783	0
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	925	3 872
	Ränteintäkter placeringar	0	11 014
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	39 235	106 829
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	40 160	121 715
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 748 129	-746 374
	Övriga räntekostnader	-1 165	-280 870
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 749 294	-1 027 244



Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	233 075 000	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 440 000	40 440 000
	Årets investeringar	0	233 075 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	273 515 000	273 515 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 606 275	0
	Årets avskrivningar	-3 212 550	-1 606 275
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-4 818 825	-1 606 275
	Utgående redovisat värde	268 696 175	271 908 725
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	21 250 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	126 000	103 000
	Summa	145 726 000	63 353 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 645 000	66 645 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	-66 645 000	66 645 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 176 245	1 044 617
	Övriga fordringar	12 454	6 988 759
	Summa Övriga fordringar	1 188 699	8 033 376
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 855	67 112
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 855	67 112

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	4,26%	2025-09-30	22 215 000	0
SBAB	3,87%	2027-09-30	22 215 000	0
Nordea	2,77%	2026-09-16	21 867 586	350 000
			66 297 586	350 000
Långfristig del			43 732 586	
Nästa års amortering av långfristig skuld			350 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			22 215 000	
Kortfristig del			22 565 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			350 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 400 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,64%			
Finns swap-avtal	Nej			

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	4,26%	2025-09-30	22 215 000	0
SBAB	3,87%	2027-09-30	22 215 000	0
Nordea	2,77%	2026-09-16	21 867 586	350 000
			66 297 586	350 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			350 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			22 215 000	
Kortfristig del			22 565 000	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Depositioner	53 125	0
Momsskuld	19 032	5 963
Övriga kortfristiga skulder	1 429 662	6 636 222
Summa Övriga skulder	1 501 818	6 642 184

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	395 838	229 141
Upplupna räntekostnader	6 730	746 374
Övriga upplupna kostnader	169 430	531 928
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	571 998	1 507 443



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.



REDOVISNING AV
PRODUKTIONSKOSTNAD OCH FINANSIERING
FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SILVERSKATTEN I SIGTUNA

Produktionskostnad enligt ekonomisk plan	
Byggnadskostnad:	273 515 000
Produktionskostnad brutto:	273 515 000
Produktionskostnad netto:	273 515 000
Slutlig produktionskostnad	
Kontraktssumma:	273 515 000
Produktionskostnad brutto:	273 515 000
 Finansiering enligt ekonomisk plan	
SBAB Ränta 2,94 %, bindningstid 3 månader	22 215 000
Amortering 346 554 kr	
SBAB Ränta 4,00%, bindningstid 2 år	22 215 000
Amortering 0 kr	
SBAB Ränta 3,96 %, bindningstid 4 år	22 215 000
Amortering 0 kr	
Summa lån:	66 645 000
Insatser:	206 870 000
Summa finansiering:	273 515 000
 Nuvarande finansiering (per 2024-12-31)	
Lån	
Nordea Ränta 2,77 %, bunden t o m 2026-09-16	21 867 586
Amortering 350000 kr	
SBAB, Ränta 4,26 %, bunden t o m 2025-09-30	22 215 000
Amortering 0 kr/år	
SBAB, Ränta 3,87 %, bunden t o m 2027-09-30	22 215 000
Amortering 0 kr/år	
Total summa lån:	66 297 586
Insatser:	206 870 000
Summa nuvarande finansiering:	273 167 586

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Silverskatten, org.nr. 769633-4833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Silverskatten för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Silverskatten för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Juha Antero Siekkinen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ROLAND GRÖNDAL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 20:16:03



SAM ABDALLAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 17:00:34



KARL ÅKE CHRIST CARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 10:13:06



CAMILLA BRÄNNFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 17:59:56



JONAS PALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 00:50:14



JUHA ANTERO SIEKKINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 12:30:37



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:47:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JUHA ANTERO SIEKKINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:31:21



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:47:28



HSB - där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgama, 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

Stadgama 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.