







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Mörbylund 11-15

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mörbylund 11-15 med säte i Stockholm org.nr. 769623-9305 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-11-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Danderyd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjukhuset 17	1972-01-01	1972
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
4	förråd	2
4	lokaler (hyresrätt)	6
207	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 196
18	lägenheter (hyresrätt)	966
Totalt 233 objekt		**9 170**

Föreningens lägenheter fördelas på: 156 st 1 rok, 43 st 2 rok, 26 st 3 rok.

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Danderyd Sjukhuset GA:5	G:A	717915-3189		Väg, Gång-och körbana, Vändplan, Vägmärken och vägbelysning. Gårdar, Gång- och entrévägar. Utebelysning, Vägbelysning, Stolpar, Elmatning med tillhörande armaturer. Vattenledningar. Spillvattenledningar. Dagvattenledningar. Sopsugsanläggning. Markparkering och p-däck, Laddpunkter.
Danderyd Sjukhuset GA:4	G:A			Trädgårdsanläggning

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Frida Lanhammar	Ledamot	2022-06-07	
Ludvig Larsendahl	Ordförande	2023-12-18	
Henrik Wahren	Ledamot	2020-01-30	
Natalie Sarmiento	Ledamot	2024-06-06	
Ali Khojastehdaryadoust	Ledamot	2023-06-03	
Emilia Santamaria	Ledamot	2022-06-07	2024-01-27
Viktor Brodin	Ledamot	2024-01-27	
Viktor Brodin	Suppleant	2022-06-07	2024-01-27
Nora Al Shiri	Ledamot	2023-06-03	
Oscar Hammarlund	Ledamot	2024-06-06	
Emma Christiansson	Ledamot	2022-06-07	2024-01-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ludvig Larsendahl, Nora Al Shiri , Viktor Brodin och Alixander Khojastehdaryadoust
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i föreningen av : Ali Khojastehdaryadoust, Frida Lanhammar, Ludvig Larsendahl och Nora Al Shiri.

Revisorer har varit: Nikta Chegini med Nurmik Dairi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Alexandra Palmqvist (sammankallande) samt Ronja Fällström, valda vid föreningsstämman.

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23 På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.
Extrastämma hölls 240912. Beslöts att avveckla sopsug.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 25%.

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.

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Ventilation - OVK med sekventiell rengöring av befintliga kanaler
2021	Ventilation - OVK med rengöring av befintliga kanaler
2021	Radiatorer - Radiatorventilsbyte, uppgradering till termostatventiler som kommer minska värmekostnader
2019-2020	Gavelfasad - Husets båda gavelfasader har fått ny isolering och nytt tegel
2019-2020	Stamrenovering - Byta ytskikt på samtliga badrum samt Relining på stående stammar
2019-2020	Lokaler plan -2 - Lokaler på plan -2 har omvandlats från lokalutrymme till bostäder
2019-2020	Allmänna utrymmen - Allmänna utrymmen får nya ytskikt i form av nymålade väggar samt nya innertak med nya LED-lampor
2019	Allmänna dörrar - Samtliga dörrar som berör boende har fått nyckelbrickslås
2019	Fläktrum - Samtliga fläktmotorer är utbytta samt kompletterande styrsystem och schuntgrupp

Övriga väsentliga händelser
Under hösten inleddes arbetet med OVK. Åtgärder för denna pågår in i början av 2025.
Förnyat elavtal med Fortum.
Inspektion av skyddrum utfördes av MSB.
Under året sålde föreningen en hyresrätt vilket tillförde föreningen ~1,6 miljoner kronor.
Amorterat 11 miljoner kronor på föreningens lån.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Inga större investeringar planeras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 253 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 253.

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	205	20	216	165	45
Skuldsättning, kr/kvm	10 544	11 744	11 968	11 972	12 536
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 794	13 137	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	15	16	17	19
Energikostnad, kr/kvm	326	279	152	191	207
Årsavgifter, kr/kvm	1 197	955	863	824	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	74	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 302	1 078	996	944	1 159
Nettoomsättning, tkr	11 864	9 809	9 699	9 155	8 410
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 801	-4 647	-2 753	-4 240	-8 564
Soliditet, %	68	66	65	65	64

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likvidadetspåverkade.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 744 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 205 kr/m2.
Föreningen har 18 st hyresrätter som kommer att säljas när befintliga hyresgäster flyttar ut. Dessa pengar kommer tillfalla föreningen som i sin tur kan användas för att amortera på lånen eller till investeringar i byggnaden.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 3 % från och med 250101. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	220 397 855	0	723 918	221 121 773
Upplåtelseavgifter, kr	31 198 828	0	851 082	32 049 910
Underhållsfond, kr	2 099 924	0	391 312	2 491 236
S:a bundet eget kapital, kr	**253 696 607**	**0**	**1 966 312**	**255 662 919**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-39 180 428	-4 647 435	-391 312	-44 219 175
Årets resultat, kr	-4 647 435	4 647 435	-2 800 688	-2 800 688
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-43 827 863**	**0**	**-3 192 000**	**-47 019 863**
S:a eget kapital, kr	**209 868 744**	**0**	**-1 225 688**	**208 643 056**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 631 000 kr samt ianspråktagande skett med 239 688 kr

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

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	-43 827 863
Årets resultat, kr	-2 800 688
Reservation till underhållsfond, kr	-631 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	239 688
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-47 019 863**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-47 019 863**

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

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 863 845	9 809 146
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 051	69 667
Summa Rörelseintäkter		**11 939 896**	**9 878 813**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 905 847	-5 995 683
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 502	-270 300
Personalkostnader	Not 6	-299 475	-338 057
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 444 012	-4 515 907
Summa Rörelsekostnader		**-10 925 836**	**-11 119 947**
Rörelseresultat		**1 014 060**	**-1 241 134**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	92 508	7 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 907 256	-3 414 256
Summa Finansiella poster		**-3 814 748**	**-3 406 300**
Resultat efter finansiella poster		**-2 800 688**	**-4 647 435**
Resultat före skatt		**-2 800 688**	**-4 647 435**
Årets resultat		**-2 800 688**	**-4 647 435**

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	301 929 535	306 369 846
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	51 799	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**301 981 334**	**306 369 847**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**301 981 834**	**306 370 347**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-2 760	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 733 411	13 776 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	373 676	208 972
Summa Kortfristiga fordringar		**5 104 327**	**13 985 177**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	108 461	5 579
Summa Kassa och bank		**108 461**	**5 579**
Summa Omsättningstillgångar		**5 212 788**	**13 990 756**
Summa Tillgångar		**307 194 622**	**320 361 103**

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		253 171 683	251 596 683
Fond för yttre underhåll		2 491 236	2 099 924
Summa Bundet eget kapital		**255 662 919**	**253 696 607**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-44 219 175	-39 180 428
Årets resultat		-2 800 688	-4 647 435
Summa Ansamlad förlust		**-47 019 862**	**-43 827 863**
Summa Eget kapital		**208 643 057**	**209 868 744**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	84 667 397	90 667 397
Summa Långfristiga skulder		**84 667 397**	**90 667 397**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 000 000	17 000 000
Leverantörsskulder		582 454	447 614
Skatteskulder		32 656	23 431
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	87 518	209 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 181 541	2 144 351
Summa Kortfristiga skulder		**13 884 168**	**19 824 962**
Summa Skulder		**98 551 565**	**110 492 359**
Summa Eget kapital och skulder		**307 194 622**	**320 361 103**

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 014 060	-1 241 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 444 012	4 515 907
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 444 012**	**4 515 907**
Erhållen ränta	92 508	7 955
Erlagd ränta	-3 949 589	-3 670 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 600 991**	**-387 569**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	40 993	51 560
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-898 460	995 860
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-857 467**	**1 047 420**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**743 524**	**659 851**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-55 499	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-55 499**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 575 000	3 700 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-11 000 000	-2 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-9 425 000**	**1 200 000**
Årets kassaflöde	**-8 736 975**	**1 859 851**
Likvida medel vid årets början	**13 560 388**	**11 700 538**
Likvida medel vid årets slut	**4 823 413**	**13 560 388**

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 277 393	7 348 522
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	535 159	493 823
	Hyror bostäder	1 548 948	1 603 982
	Hyror lokaler	196 477	184 454
	Hyror övrigt	25 800	23 712
	Övriga primära intäkter	294 705	276 376
	Summa Bruttoomsättning	**11 878 482**	**9 930 869**
	Hyresbortfall	-14 637	-121 723
	Summa	**-14 637**	**-121 723**
	Summa Nettoomsättning	**11 863 845**	**9 809 146**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	66 367
	Övriga sekundära intäkter	76 051	3 300
	Summa Övriga rörelseintäkter	**76 051**	**69 667**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-626 108	-562 168
	Snö och halk-bekämpning	-6 250	-6 250
	Reparationer	-699 637	-977 702
	Planerat underhåll	-239 688	-317 644
	Försäkringsskador	-10 058	-214 480
	El	-1 259 748	-1 177 719
	Uppvärmning	-1 188 836	-1 113 809
	Vatten	-540 410	-266 707
	Sophämtning	-108 172	-156 851
	Fastighetsförsäkring	-150 322	-129 864
	Kabel-TV och bredband	-169 586	-225 556
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-369 740	-360 515
	Förvaltningsavtalskostnader	-494 782	-454 027
	Övriga driftkostnader	-42 510	-32 392
	Summa Driftskostnader	**-5 905 847**	**-5 995 683**

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 376	-6 245
	Administrationskostnader	-98 807	-47 344
	Extern revision	-31 250	-30 000
	Konsultkostnader	-18 079	-19 633
	Medlemsavgifter	-29 790	-28 790
	Föreningsverksamhet	-10 919	0
	Övriga förvaltningskostnader	-67 281	-138 288
	Summa Övriga externa kostnader	**-276 502**	**-270 300**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-12 700	-13 000
	Övriga arvoden	-220 973	-244 234
	Sociala avgifter	-65 802	-80 823
	Summa Personalkostnader	**-299 475**	**-338 057**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 274	4 103
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	89 234	3 852
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**92 508**	**7 955**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 904 810	-3 409 812
	Övriga räntekostnader	-2 446	-4 444
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-3 907 256**	**-3 414 256**

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	237 376 879	237 376 879
	Ingående anskaffningsvärde mark	103 623 923	103 623 923
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**341 000 802**	**341 000 802**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-34 630 956	-30 190 645
	Årets avskrivningar	-4 440 311	-4 440 311
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-39 071 267**	**-34 630 956**
	Utgående redovisat värde	**301 929 535**	**306 369 846**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	126 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	299 000	299 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**227 299 000**	**227 299 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	132 510 000	132 510 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**132 510 000**	**132 510 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	847 770	847 770
	Årets investeringar	55 499	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**903 269**	**847 770**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-847 770	-772 175
	Årets avskrivningar	-3 700	-75 595
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-851 470**	**-847 770**
	Utgående redovisat värde	**51 799**	**0**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	4 714 952	13 554 809
	Övriga fordringar	18 459	221 396
	Summa Övriga fordringar	**4 733 411**	**13 776 205**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	373 676	208 972
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**373 676**	**208 972**

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 3	108 461	5 579
	Summa Kassa och bank	**108 461**	**5 579**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,03%	2026-09-30	14 612 500	0
Nordea	0,69%	2025-03-19	10 000 000	0
SBAB	4,24%	2027-09-15	41 777 521	2 000 000
Swedbank	4,27%	2026-09-25	24 277 376	0
Swedbank	2,42%	2026-09-25	6 000 000	0
			96 667 397	**2 000 000**

Långfristig del	84 667 397
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 000 000
Kortfristig del	12 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,74%
Finns swap-avtal	Nej

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,03%	2026-09-30	14 612 500	0
Nordea	0,69%	2025-03-19	10 000 000	0
SBAB	4,24%	2027-09-15	41 777 521	2 000 000
Swedbank	4,27%	2026-09-25	24 277 376	0
Swedbank	2,42%	2026-09-25	6 000 000	0
			96 667 397	**2 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 000 000
Kortfristig del	12 000 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	-15 829	25 677
Källskatt	7 277	25 581
Övriga kortfristiga skulder	96 070	158 308
Summa Övriga skulder	**87 518**	**209 566**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	897 798	1 372 080
Upplupna räntekostnader	25 950	68 283
Övriga upplupna kostnader	257 793	703 988
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 181 541**	**2 144 351**

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.

Transaktion 09222115557546865862 Signerat LL, NAS, AK, VB, OH, HW, FL, NS, NC, LZ

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd, org.nr. 769623-9305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Transaktion 09222115557547228863 Signerat NC, LZ

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nikta Chegini
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Mörbylund 11-15 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LUDVIG LARSENDAHL
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:30:36

NORA AL SHIRI
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 15:55:53

ALIXANDER KHOJASTEHDARYADOUST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 16:19:09

VIKTOR BRODIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 20:14:11

OSCAR HAMMARLUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 23:13:00

HENRIK WAHREN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 09:49:02

FRIDA LANHAMMAR
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:05:49

NATALIE SARMIENTO
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 19:56:42

NIKTA CHEGINI
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:55:52

LENA ZOZULYAK
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:16:40

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Mörbylund 11-15 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKTA CHEGINI
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 12:31:56

LENA ZOZULYAK
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:14:45

HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.