



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Pluto i Tyresö

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Pluto i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-2309 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pluto 1	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 2	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 3	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 4	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 5	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 6	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 7	1969-01-01	1970 och 1971

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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
93	förråd	0
208	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 764
123	garageplatser	0
143	p-platser	0

Totalt 567 objekt **15 764**

Föreningens lägenheter fördelas på: 64 st 2 rok, 104 st 3 rok, 40 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Tyresö Pluto S:1	Samfällighet		8/51	Gemensam mark
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Katherine Ahlqvist	Ordförande	2023-12-01	2025-01-13
Daniel Pettersson	Ordförande	2025-01-13	2025-09-25
Daniel Pettersson	Ledamot	2023-12-01	2025-09-25
Tomas Dybeck	Ledamot	2020-12-21	2024-12-17
Sven Brodin	Ledamot	2023-12-01	2024-12-17
Lennart Svensson	Ledamot	2025-03-03	
Katrin Johnsen	Ledamot	2024-12-17	2025-03-03
Jenny Maria Lindström	Ledamot	2020-12-21	2024-12-17
Martin Nolen-Sjödell	Ledamot	2025-03-03	
Rebecka Blomqvist	Ledamot	2017-12-15	
Sirli Maksimova	HSB-Ledamot	2024-03-13	
Jonas Svärdström	Ordförande	2025-09-25	
Jonas Svärdström	Ledamot	2023-12-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rebecka Blomqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Svärdström och Rebecka Blomqvist.

Revisorer har varit: Åke Ramning vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anita Isaksson (sammankallande), Åke Ramning, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-16. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2025-03-03. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-24.

Under 2025 åtgärdades de problem som uppstod efter stambytet och projektet färdigställdes under året.

Total utgiften för stambytet blev 86 082 895 kr, mot offert på 79 845 572 kr.

Mellanskillnaden 6 273 323, är Ändrings och Tilläggsarbeten (ÄTA). Åtorna blev därmed 7.81%.

Kostnaden för sparade badrum blev 4 999 400 kr, vilket fördelades till 36 medlemmar mot ursprungligt offerterat belopp på

5 920 000 . Mellanskillnaden 920 000 kr kan betraktas som en besparing för föreningen.

Vid årsstämman 2024 valdes en kassör som kort därefter lämnade sitt uppdrag. Efter en extra föreningsstämma den 3 mars 2025, där flera styrelseledamöter avgick, var styrelsen utan kassör nästan hela året.

I juni 2025 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2 %, som trädde i kraft 1 juli och debiterades retroaktivt från september.

Bokningsavgiften för gemensamhetslokalen höjdes till 750 kr/dygn från 1 april, och en straffavgift på 1 000 kr infördes vid regelöverträdelser. Bokningar sker nu via styrelsens officiella e-postadress.

Styrelsetelefonen avvecklades den 9 juni 2025, då den inte utnyttjades och medförde kostnader. Medlemmar kan nu kontakta styrelsen via e-post eller brevlåda, och telefonsamtal kan bokas via e-post.

I maj 2025 avgick ordföranden och en ny tillträdde. Styrelsen övervägde ett gruppavtal för bredband med Telenor, men beslutade att avvakta på grund av ekonomiska skäl och arbetsbörda.

Under våren utfördes reparationer av parkeringsytor och en extra OVK (obligatorisk ventilationskontroll) beställdes efter det tidigare stambytet. RADEA valdes för uppdraget baserat på det mest kostnadseffektiva anbudet.

I juli 2025 orsakade en storm skador på ett förråd på Tellusvägen 14, men föreningen bedömdes inte vara ansvarig för skadorna efter utredning av Folksam.

I september granskades installationen av ett digitalt bokningssystem för tvättstugan och ett taggsystem för portar och förråd. Eftersom kostnaden för bokningssystemet uppgick till cirka 137 000 kr, beslutades att skjuta upp projektet.

Fuktskador upptäcktes i garage 1 och 2, och reparationer beslutades efter konsultation med Ovento.

På grund av ett negativt resultat för verksamhetsåret 2024-2025 kommer avgifterna att höjas med 5 % från och med 1 januari 2026. Information har skickats till medlemmarna och publicerats på föreningens hemsida.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023-2024	Stambyte och renovering av badrum
2023	Översyn och upprustning av skyddsrummen
2022	IMD el
2022	Målning av balkonger
2008-2021	Byte till golvbrunnar och eventuellt stammar när boende renoverar sina badrum
2021	Installation av 14 laddstolpar till elbil
2021	Fönsterbyte
2019	Ytterligare en ny undercentral
2019	Målning av tak
2019	Byte av garageportar på Herkulesvägen
2016	Byte av entrédörrar samt målning av yttre entrépartier
2016	Ny undercentral
2016	Ommålning av samtliga ekonomibyggnader
2015	Byte av stolpbelysning i hela området
2014	Byte garageportar på Bollmoravägen
2025	Asfaltering av vissa parkeringsytor
2025	OVK kontroll och injustering

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Börja föryngra trädbeståndet genom att ta ner gamla träd som är för stora eller står illa till, och sedan plantera nya.
2025-2026	Göra en översyn av krypgrunderna
2025-2026	Införa individuell mätning och debitering, IMD, av vattenförbrukning

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 255 och under året har det tillkommit 30 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 258.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	144	232	59	167	104
Skuldsättning, kr/kvm	7 880	7 924	3 021	2 240	2 161
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 880	7 924	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	9	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	356	326	308	289	289
Årsavgifter, kr/kvm	1 077	951	723	699	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 176	1 084	794	822	772
Nettoomsättning, tkr	18 322	16 390	12 542	12 940	12 151
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 481	2 501	-710	838	451
Soliditet, %	6	9	18	24	21

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 9 829 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 144 kr/m2.

För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 2% från och med 2024-07-01 och sedan höja ytterligare 5% from och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 634 000	0	0	1 634 000
Underhållsfond, kr	7 900 209	0	-93 994	7 806 215
S:a bundet eget kapital, kr	9 534 209	0	-93 994	9 440 215
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 445 028	2 501 452	93 994	4 040 473
Årets resultat, kr	2 501 452	-2 501 452	-5 481 209	-5 481 209
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 946 480	0	-5 387 215	-1 440 736
S:a eget kapital, kr	13 480 689	0	-5 481 209	7 999 479

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 589 000 kr samt ianspråktagande skett med 682 994 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	3 946 480
Årets resultat, kr	-5 481 209
Reservation till underhållsfond, kr	-589 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	682 994
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 440 735

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 440 735
-----------------------------	------------

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



Resultaträkning		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	18 322 094	16 389 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 419	703 671
Summa Rörelseintäkter		18 534 513	17 093 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 103 176	-9 636 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-656 025	-407 923
Personalkostnader	Not 6	-826 791	-723 886
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 276 521	-1 076 644
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-5 521 799	0
Summa Rörelsekostnader		-19 384 311	-11 844 791
Rörelseresultat		-849 798	5 248 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 956	12 829
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 640 367	-2 760 094
Summa Finansiella poster		-4 631 411	-2 747 265
Resultat efter finansiella poster		-5 481 209	2 501 452
Resultat före skatt		-5 481 209	2 501 452
Årets resultat		-5 481 209	2 501 452

Balansräkning

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	125 970 217	41 670 900
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	92 622	108 059
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	68 466 618
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		126 062 839	110 245 578
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		126 063 339	110 246 078

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 452	23 640
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	8 067 836	36 243 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	846 939	784 288
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 946 227	37 051 829
Summa Omsättningstillgångar		8 946 227	37 051 829
Summa Tillgångar		135 009 566	147 297 906

Balansräkning

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 634 000	1 634 000
Fond för yttre underhåll	7 806 215	7 900 209
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 440 215	9 534 209
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	4 040 473	1 445 028
Årets resultat	-5 481 209	2 501 452
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 440 736	3 946 480
Summa Eget kapital	7 999 480	13 480 689

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16123 520 000	84 250 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	123 520 000	84 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17700 000	40 670 000
Leverantörsskulder	657 376	6 561 831
Skatteskulder	32 101	67 869
Övriga kortfristiga skulder	Not 1828 327	46 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 192 072 282	2 220 674
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	3 490 086	49 567 218
Summa Skulder	127 010 086	133 817 218
Summa Eget kapital och skulder	135 009 566	147 297 906



Kassaflödesanalys

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-849 798	5 248 716
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 276 521	1 076 644
Utrangering	522 399	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 798 920	1 076 644
Erhållen ränta	10 692	8 955
Erlagd ränta	-4 671 719	-2 575 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 711 904	3 758 957
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-42 254	-72 396
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 075 779	6 102 844
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-6 118 034	6 030 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 829 938	9 789 406
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-17 616 182	-64 257 248
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 616 182	-64 257 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-700 000	77 300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	77 300 000
Årets kassaflöde	-28 146 120	22 832 157
Likvida medel vid årets början	36 213 252	13 381 094
Likvida medel vid årets slut	8 067 132	36 213 252

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	3 758 265 kr
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.

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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 087 620	14 322 468
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	883 843	294 757
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 267 693	1 223 156
	Hyror förbrukningsbaserad	20 083	425 521
	Hyror övrigt	168 163	167 391
	Övriga primära intäkter	49 142	86 851
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 476 544	16 520 144
	Avgiftsbortfall	0	-62 733
	Hysesbortfall	-154 450	-67 575
	<i>Summa</i>	-154 450	-130 308
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 322 094	16 389 836
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	212 419	40 712
	Elstödet	0	662 959
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	212 419	703 671
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 742 985	-1 641 607
	Snö och halk-bekämpning	-119 415	-283 032
	Reparationer	-594 873	-538 999
	Planerat underhåll	-682 994	-83 881
	Försäkringsskador	-477 648	-183 324
	El	-1 912 681	-2 260 371
	Uppvärmning	-2 535 870	-1 894 691
	Vatten	-1 165 492	-977 453
	Sophämtning	-329 991	-353 673
	Fastighetsförsäkring	-310 644	-287 053
	Kabel-TV och bredband	-85 546	-84 321
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-401 232	-381 680
	Förvaltningsavtalskostnader	-743 804	-666 253
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 103 176	-9 636 337

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 719	-57 506
	Administrationskostnader	-224 633	-116 956
	Extern revision	-41 250	-23 750
	Konsultkostnader	-3 563	-2 969
	Medlemsavgifter	-65 160	-68 822
	Föreningsverksamhet	-24 758	-11 184
	Övriga förvaltningskostnader	-254 942	-126 737
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-656 025	-407 923

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 430	-11 145
	Övriga arvoden *	-624 570	-565 422
	Sociala avgifter	-190 791	-147 319
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-826 791	-723 886

*Övriga arvoden. Föreningen använder sig av kontantprincipen. Vilket betyder att den bokförda kostnaden avser utbetalt arvode för räkenskaps året 2023/2024, vilket beslutades på ordinarie stämma 2023.

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering stammar	-522 399	0
	Ersättning till medlemmar för genomförd badrums renovering	-4 999 400	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-5 521 799	0

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 697	11 438
	Ränteintäkter placeringar	0	-67
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 259	1 458
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 956	12 829

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 639 045	-2 758 655
	Övriga räntekostnader	-1 322	-1 439
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 640 367	-2 760 094
Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 274 980	61 274 980
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 982 532	1 982 532
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-4 415 319	0
	Omklassificering från pågående arbeten	86 082 895	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	144 925 088	63 257 512
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 586 612	-20 525 405
	Årets avskrivningar	-1 261 179	-1 061 207
	Återförda avskrivningar	3 892 920	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 954 871	-21 586 612
	<i>Utgående redovisat värde</i>	125 970 217	41 670 900
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	166 000 000	164 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 546 000	3 783 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	481 000	481 000
	<i>Summa</i>	230 027 000	238 264 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	125 095	125 095
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	125 095	125 095

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	297 439	297 439
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	297 439	297 439
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-189 380	-173 943
	Årets avskrivningar	-15 437	-15 437
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-204 817	-189 380
	<i>Utgående redovisat värde</i>	92 622	108 059
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	68 466 618	4 209 370
	Årets investeringar	17 616 277	64 257 248
	Omklassificering till byggnad	-86 082 895	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	68 466 618
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 067 132	36 213 252
	Övriga fordringar	704	30 649
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 067 836	36 243 900
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 138	3 875
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	844 801	780 413
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	846 939	784 288

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,83%	2026-12-30	19 970 000	300 000
Stadshypotek AB	3,19%	2029-03-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	4,37%	2026-10-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,68%	2027-03-01	26 250 000	400 000
Stadshypotek AB	3,56%	2028-06-01	38 000 000	0
			124 220 000	700 000
Långfristig del			123 520 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			700 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			700 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			700 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,54%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,83%	2026-12-30	19 970 000	300 000
Stadshypotek AB	3,19%	2029-03-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	4,37%	2026-10-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,68%	2027-03-01	26 250 000	400 000
Stadshypotek AB	3,56%	2028-06-01	38 000 000	0
			124 220 000	700 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			700 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			700 000	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2025-06-30

2024-06-30

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	14 607	36 813
Övriga kortfristiga skulder	13 720	10 030
<i>Summa Övriga skulder</i>	28 327	46 843

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 593 550	1 630 211
	Upplupna räntekostnader	261 944	293 296
	Övriga upplupna kostnader	216 788	297 167
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 072 282	2 220 674

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2025-11-25.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pluto i Tyresö, org.nr. 712400-2309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pluto i Tyresö för räkenskapsåret 2024/2025.

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 30 juni 2025 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.

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill rikta uppmärksamheten till förvaltningsberättelsen och stycket "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" där styrelsen redogör för infallet av stambytet samt den ersättning som betalats ut till medlemmar för tidigare genomförda badrumsrenoveringar. Vi har inte modifierat våra uttalanden med anledning av detta.

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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Brf Pluto i Tyresö för räkenskapsåret 2024/2025 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 revisionssed 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

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Ramning
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Pluto i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jonas Svärdström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 17:22:28



Sirli Maksimova

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 09:38:38



Rebecka Blomqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 18:25:49



Martin Sjödel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 19:44:42



Lennart Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 14:18:11



Åke Ramning

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 11:38:04



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-28 kl. 09:01:20



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Pluto i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Åke Ramning

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 11:36:03



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-28 kl. 09:02:31



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.