



Bostadsrättsföreningen Ehrensvärdsg 6,8

ÅRSREDOVISNING

2024

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ehrensvärdsg. 6, 8, org.nr 769609-7851, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2005 genom ombildning av fastigheten Hamilton 1, inkl mark. Byggnaden uppfördes år 1939. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och ligger på Ehrensvärdsgatan 6-8.

Föreningen har 22 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 551 kvm, 3 garageplatser och 9 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	9 st
3 rum & kök,	12 st
4 rum & kök,	1 st

Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har genomförts av styrelsen löpande under året. Föreningen har underhållsplan.

De underhållsåtgärder som utförts under året är följande:

- tvättning och målning av fastighetsgrund

Kommande underhåll följer upprättad underhållsplan 2020.

Avgifterna höjdes med 3% den 1 januari 2024. Styrelsen planerar avgiftsförändring på 5% år 2025.

Medlemsinformation

Den 1 januari 2024 hade föreningen 33 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 32 medlemmar. Under året har det skett en överlåtelse.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2024.

Vid årets slut utgjordes styrelsen av Marcus Wörn (ordförande), Ulf Gustavsson, Lena Janén och Åse Kjell. Föreningsvald revisor har varit Birgitta Hammar.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 589	1 495	1 434	1 434
Resultat efter finansiella poster, tkr	14	16	179	203
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-120	-62	43	109
Soliditet (%)	63%	62%	61%	61%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	958	919	883	883
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	93	94	-
Energikostnader, kr/kvm	239	220	226	-
Lån, kr/kvm	7 064	7 386	7 499	7 628
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 064	7 386	7 499	7 628
Sparande, kr/kvm	253	282	347	-
Räntekänslighet i %	7	8	9	-

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Alla nyckeltalen är räknade på totala ytan på 1 551 kvm.

I årsavgifterna ingår värme, vatten och TV-avgift men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus kostnader av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året (anges inte om det skett endast 1 överlåtelse).

Räntekänslighetem visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4-7%
- 3 7-10%
- 2 10-20%
- 1 > 20%

Förändringar i Eget Kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	17 053 267	771 020	1 157 148	15 972
Disposition enligt stämmobeslut			15 972	-15 972
Från fond för yttre underhåll		-111 544	111 544	
Till fond för yttre underhåll		245 000	-245 000	
Årets resultat				13 694
Vid årets slut	17 053 267	904 476	1 039 664	13 694

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Årets resultat	13 694	15 972
Från fond för yttre underhåll*	111 544	171 620
Till fond för yttre underhåll**	-245 000	-250 000
Resultat efter disposition av underhåll	-119 762	-62 408

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 039 664
Årets resultat	13 694
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 053 358

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 571 184	1 513 134
Övriga rörelseintäkter	2	17 825	23 724
Summa rörelseintäkter		1 589 009	1 536 858
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-878 721	-847 563
Övriga externa kostnader	4	-84 159	-87 844
Personalkostnader och arvoden	5	-69 901	-64 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-267 662	-267 662
Summa rörelsekostnader		-1 300 443	-1 267 115
Rörelseresultat		288 566	269 743
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 527	23 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 399	-277 191
Summa finansiella poster		-274 872	-253 771
Resultat efter finansiella poster		13 694	15 972
Resultat före skatt		13 694	15 972
Årets resultat		13 694	15 972

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		28 773 387	29 011 365
Markanläggning		234 938	260 146
Inventarier, verktyg och installationer		8 954	13 431
Summa materiella anläggningstillgångar		29 017 279	29 284 942
Summa anläggningstillgångar		29 017 279	29 284 942
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		60 057	76 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 768	36 990
Summa kortfristiga fordringar		97 825	113 982
<i>Kortfristiga placeringar</i>	7	623 488	-
<i>Kassa och bank</i>	7	539 042	1 397 255
Summa omsättningstillgångar		1 260 355	1 511 237
SUMMA TILLGÅNGAR		30 277 634	30 796 179

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 053 267	17 053 267
Fond för yttre underhåll		904 476	771 020
Summa bundet eget kapital		17 957 743	17 824 287
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 039 664	1 157 148
Årets resultat		13 694	15 972
Summa fritt eget kapital		1 053 358	1 173 120
Summa eget kapital		19 011 101	18 997 407
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 330 787	7 905 787
Summa långfristiga skulder		3 330 787	7 905 787
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 625 000	3 550 000
Leverantörsskulder		39 021	52 472
Aktuella skatteskulder		76 317	73 877
Övriga skulder		-	27 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 408	189 342
Summa kortfristiga skulder		7 935 746	3 892 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 277 634	30 796 179

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	13 694	15 972
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	267 662	267 662
	281 356	283 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	281 356	283 634
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	16 157	-51 439
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-32 237	42 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265 276	274 277
 Om/tillbyggnad		-252 111
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-427 111
 Årets kassaflöde	-234 724	-152 834
Likvida medel vid årets början	1 397 254	1 550 089
Likvida medel vid årets slut	1 162 530	1 397 255

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader inkl. standardförbättringar	Rak	120 år
- Markanläggningar	Rak	20 år
- Inventarier	Rak	5-10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 467 672	1 424 904
Hyror	85 032	69 750
Tv-avgift	18 480	18 480
Summa	1 571 184	1 513 134

I årsavgifterna ingår vatten och värme, men inte hushållsel

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Debiterade kostnader el och vatten	17 825	-
Övriga intäkter	-	23 724
Summa	17 825	23 724

Övriga intäkter avser vidaredebitering till medlemmar.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El & uppvärmning	301 651	283 454
Vatten	68 821	57 242
Renhållning	23 431	26 711
Fastighetsservice	147 378	91 922
Försäkring	26 337	23 000
Kommunikation	25 013	17 973
Löpande underhåll	135 936	137 933
Planerat underhåll	111 544	171 620
Fastighetsskatt	38 610	37 708
Summa	878 721	847 563

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	68 835	76 914
Revisionskostnader	6 500	6 250
Medlemsverksamhet	8 824	4 680
Summa	84 159	87 844

Förvaltningskostnader utgörs bland annat av ekonomisk och administrativ förvaltning enligt avtal, tjänster utöver avtal och diverse inköp.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	57 299	52 500
Sociala avgifter	12 602	11 546
Summa	69 901	64 046

Arvode utbetald efter beslut på årsstämma.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 100 972	26 015 889
Årets investeringar, laddstolpar		85 083
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 100 972	26 100 972
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 848 047	-2 610 070
Årets avskrivningar	-237 978	-237 977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 086 025	-2 848 047
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 758 440	5 758 440
Utgående redovisat värde byggnader och mark	28 773 387	29 011 365

Föreningen skriver av byggnaden enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		37 164
Årets anskaffningar		47 919
Överfört till om- och tillbyggnader		-85 083
Vid årets slut		-

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	24 600 000	13 400 000	38 000 000
Hyreshus lokaler	194 000	81 000	275 000
Summa	24 794 000	13 481 000	38 275 000

Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	426 698	222 506
Årets anskaffningar, parkeringsplatser		204 192
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	426 698	426 698
Ingående ackumulerade avskrivningar	-166 552	-141 344
Årets avskrivning	-25 208	-25 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	-191 760	-166 552
Utgående redovisat värde markanläggningar	234 938	260 146

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 385	142 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 385	142 385
Ingående ackumulerade avskrivningar	-128 954	-124 477
Årets avskrivningar	-4 477	-4 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 431	-128 954
Utgående redovisat värde	8 954	13 431

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	539 042	797 255
Handelsbanken, fastränteplacering	623 488	600 000
Summa	1 162 530	1 397 255

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,78 %	2028-04-30	2028-04-30	3 430 787	3 530 787
Stadshypotek	3,66 %	2025-03-19	2025-06-19	3 050 000	3 450 000
SBAB	0,86 %	2025-05-09	2025-05-09	4 475 000	4 475 000
Summa				10 955 787	11 455 787

Varav kortfristig del 7 625 000 3 550 000

Varav långfristig del 3 330 787 7 905 787

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 9,9 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta	14 600 000	14 600 000
Summa uttagna fastighetsinteckningar	14 600 000	14 600 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Helsingborg

Marcus Wärn

Lena Janén

Ulf Gustavsson

Åse Kjell

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av min underskrift

Birgitta Hammar
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546197959

Dokument

882 Ehrensvärdsgatan Årsredovisning 2024 digital
sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-05-08 09:13:49 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-05-12 15:38:55 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Marcus Wörn (MW)
marcus.wrn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Johan Marcus Wörn"
Signerade 2025-05-12 12:41:27 CEST (+0200)

Åse Kjell (ÅK)
asekjell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åse
Margaretha Kjell"
Signerade 2025-05-08 17:50:44 CEST (+0200)

Lena Janén (LJ)
lenajanen56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA JANÉN"
Signerade 2025-05-08 09:14:49 CEST (+0200)

Ulf Gustavsson (UG)
uffe.gustavsson58@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Peter Michael Gustavsson"
Signerade 2025-05-08 12:04:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546197959

Birgitta Hammar (BH)
birgitta@presense.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EVALOTT BIRGITTA MARIA HAMMAR"
Signerade 2025-05-12 15:38:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Ehrensvärdsg. 6, 8

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen i Bostadsrättsföreningen Ehrensvärdsg. 6, 8 för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för räkenskapsåret 2024.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av revisionen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Helsingborg maj 2025

Birgitta Hammar
Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546198066

Dokument

882 Ehrensvärdsg 6-8 Revisionsberättelse 2024.pdf

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-05-08 09:14:48 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-05-08 09:19:23 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Birgitta Hammar (BH)

birgitta@presense.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"EVALOTT BIRGITTA MARIA HAMMAR"

Signerade 2025-05-08 09:19:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

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

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne