



Bostadsrättsföreningen Ehrensvärdsg. 6,8

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna 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 avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar 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 uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens 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 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ehrensvärdsg. 6, 8, org.nr 769609-7851, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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, uppdateras årligen i samband med budgetgenomgång.

De underhållsåtgärder som utförts under året är följande:

- ny ytputs av balkong på 4e våningen.

För de kommande åren planeras

- takunderhåll (byte av gummiduk)
- fasadtvätt

Avgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2025. Styrelsen planerar avgiftsförändring på 2% år 2026.

Medlemsinformation

Den 1 januari 2025 hade föreningen 32 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 33 medlemmar. Under året har det skett en överlåtelse.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2025.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 644	1 589	1 495	1 434
Resultat efter finansiella poster, tkr	12	14	16	179
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	52	-120	-62	43
Soliditet (%)	63%	63%	62%	61%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	1 006	958	919	883
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	93	94
Energikostnader, kr/kvm	238	239	220	226
Lån, kr/kvm	6 935	7 064	7 386	7 499
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 935	7 064	7 386	7 499
Sparande, kr/kvm	271	253	282	347
Räntekänslighet i %	7	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	904 476	1 039 664	13 694
Disposition enligt stämmobeslut			13 694	-13 694
Från fond för yttre underhåll		-140 044	140 044	
Till fond för yttre underhåll		100 000	-100 000	
Årets resultat				12 301
Vid årets slut	17 053 267	864 432	1 093 402	12 301

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Årets resultat	12 301	13 694
Från fond för yttre underhåll*	140 044	111 544
Till fond för yttre underhåll**	-100 000	-245 000
Resultat efter disposition av underhåll	52 345	-119 762

* 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	1 093 402
Årets resultat	12 301
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 105 703

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 644 588	1 571 184
Övriga rörelseintäkter	2	17 308	17 825
Summa rörelseintäkter		1 661 896	1 589 009
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-935 012	-878 721
Övriga externa kostnader	4	-96 490	-84 159
Personalkostnader och arvoden	5	-69 639	-69 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-267 662	-267 662
Summa rörelsekostnader		-1 368 803	-1 300 443
Rörelseresultat		293 093	288 566
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 116	34 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 908	-309 399
Summa finansiella poster		-280 792	-274 872
Resultat efter finansiella poster		12 301	13 694
Resultat före skatt		12 301	13 694
Årets resultat		12 301	13 694

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		28 535 410	28 773 387
Markanläggning		209 731	234 938
Inventarier, verktyg och installationer		4 477	8 954
Summa materiella anläggningstillgångar		28 749 618	29 017 279
Summa anläggningstillgångar		28 749 618	29 017 279
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		42 200	60 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 485	37 768
Summa kortfristiga fordringar		79 685	97 825
Kortfristiga placeringar	7	637 877	623 488
Kassa och bank	7	673 872	539 042
Summa omsättningstillgångar		1 391 434	1 260 355
SUMMA TILLGÅNGAR		30 141 052	30 277 634

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 053 267	17 053 267
Fond för yttre underhåll		864 432	904 476
Summa bundet eget kapital		17 917 699	17 957 743
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 093 402	1 039 664
Årets resultat		12 301	13 694
Summa fritt eget kapital		1 105 703	1 053 358
Summa eget kapital		19 023 402	19 011 101
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 230 787	3 330 787
Summa långfristiga skulder		3 230 787	3 330 787
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 525 000	7 625 000
Leverantörsskulder		35 115	39 021
Aktuella skatteskulder		78 919	76 317
Övriga skulder		28 479	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		219 350	195 408
Summa kortfristiga skulder		7 886 863	7 935 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 141 052	30 277 634

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	12 301	13 694
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>267 662</u>	<u>267 662</u>
	<u>279 963</u>	<u>281 356</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	279 963	281 356
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	18 140	16 157
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>51 116</u>	<u>-32 238</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	349 219	265 275
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-200 000</u>	<u>-500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-500 000
 Årets kassaflöde	149 219	-234 725
Likvida medel vid årets början	1 162 530	1 397 255
Likvida medel vid årets slut	1 311 749	1 162 530

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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 541 076	1 467 672
Hyror	85 032	85 032
Tv-avgift	18 480	18 480
Summa	1 644 588	1 571 184

I årsavgifterna ingår vatten och värme, men inte hushållsel

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Intäkter för elbilsladdning	15 239	17 825
Övriga intäkter	2 069	-
Summa	17 308	17 825

Övriga intäkter avser återbäring från försäkringsbolag.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El & uppvärmning	295 537	301 651
Vatten	73 026	68 821
Renhållning	24 315	23 431
Fastighetsservice	194 736	147 378
Försäkring	27 127	26 337
Kommunikation	25 296	25 013
Löpande underhåll	114 623	135 936
Planerat underhåll	140 044	111 544
Fastighetsskatt	40 308	38 610
Summa	935 012	878 721

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	81 495	68 835
Revisionskostnader	6 300	6 500
Medlemsverksamhet	8 695	8 824
Summa	96 490	84 159

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

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	58 800	57 299
Sociala avgifter	10 839	12 602
Summa	69 639	69 901

Arvode utbetald efter beslut på årsstämma.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 100 972	26 100 972
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 100 972	26 100 972
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 086 025	-2 848 047
Årets avskrivningar	-237 977	-237 977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 324 002	-3 086 024
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 758 440	5 758 440
Utgående redovisat värde byggnader och mark	28 535 410	28 773 388

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

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	26 000 000	13 000 000	39 000 000
Hyreshus lokaler	166 000	72 000	238 000
Summa	26 166 000	13 072 000	39 238 000

Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	426 698	426 698
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	426 698	426 698
Ingående ackumulerade avskrivningar	-191 760	-166 552
Årets avskrivning	-25 207	-25 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 967	-191 760
Utgående redovisat värde markanläggningar	209 731	234 938

Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 385	142 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 385	142 385
Ingående ackumulerade avskrivningar	-133 431	-128 954
Årets avskrivningar	-4 477	-4 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 908	-133 431
Utgående redovisat värde	4 477	8 954

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	673 872	539 042
Handelsbanken, fastränteplacering	637 877	623 488
Summa	1 311 749	1 162 530

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,78 %	2028-04-30	2028-04-30	3 330 787	3 430 787
Stadshypotek	2,49 %	2026-06-30	2026-06-30	2 950 000	3 050 000
Stadshypotek	2,54 %	2026-02-11	2026-05-11	4 475 000	-
SBAB	0,86 %	2025-05-09	2025-05-09	-	4 475 000
Summa				10 755 787	10 955 787

Varav kortfristig del 7 525 000 7 625 000

Varav långfristig del 3 230 787 3 330 787

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 9,7 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Pantsatta	14 600 000	14 600 000
Summa uttagna fastighetsinteckningar	14 600 000	14 600 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13.

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

Helsingborg

Marcus Wärm

Åse Kjell

Ulf Gustavsson

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

Birgitta Hammar
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576806560

Dokument

882 Ehrensvärdsgatan Årsredovisning 2025 digital
sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-04-29 14:13:58 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-05-05 07:36:06 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 2026-05-02 11:42:11 CEST (+0200)

Åse Kjell (ÅK)
asekjell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åse
Margaretha Kjell"
Signerade 2026-04-29 15:31:48 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Peter Michael Gustavsson"
Signerade 2026-05-04 13:52:07 CEST (+0200)

Birgitta Hammar (BH)
birgitta@presense.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EVALOTT BIRGITTA MARIA HAMMAR"
Signerade 2026-05-05 07:36:06 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576806560

Detta verifikat är utfärdat 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., 10 juni 2026

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen i Bostadsrättsföreningen Ehrensvärdsg. 6, 8 för räkenskapsåret 2025.

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 rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025, och av dess finansiella resultat för året, enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för räkenskapsåret 2025.

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 2025. 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 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 2025.

Helsingborg 29 april 2026

Birgitta Hammar
Föreningsvald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576810465

Dokument

882 Revisionsberättelse Ehreosvård 2025.pdf
Huvuddokument
1 sida
Startades 2026-04-29 14:32:40 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-04-29 19:46:25 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 2026-04-29 19:46:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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