



ÅRSREDOVISNING 2023-2024

HSB Brf 51 Bellman i Uppsala



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos 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. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 51 Bellman i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4690 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Löten 11:6	1966-01-01	1967
Löten 11:7	1966-01-01	1967
Löten 11:8	1966-01-01	1967
Löten 11:9	1966-01-01	1967
Löten 11:10	1966-01-01	1967
Löten 11:11	1966-01-01	1967
Löten 11:12	1966-01-01	1967

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Läsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
255	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 298
1	lokaler (hyresrätt)	54
216	garageplatser	2 592
4	garageplatser med laddplats	48
73	p-platser	0
11	p-platser med el	0
Totalt 560 objekt		31 992

Föreningens lägenheter fördelas på: 84 st 2 rok, 162 st 5 rok, 18 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annelie Kejroth	Ordförande	2022-02-23
Lennart Ilke	Ledamot	2023-02-23
Annika Parck	Ledamot	2024-02-08
Ulf Lidström	Ledamot	2019-02-14
Petra Åkerström	Ledamot	2019-02-14
Fitui Habtemikael	Ledamot	2019-02-14
Ellen Örneland	Ledamot	2023-02-23
Tord Hedén	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2019-02-14
Åsa Hammarborg Kaouk	Suppleant	2020-02-25
Anton Sharbin	Suppleant	2024-02-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Petra Åkerström, Lennart Ilke, Ellen Örneland och Fitui Habtemikael, samt suppleanten Åsa Hammarborg Kaouk.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Annelie Kejroth, Irene Högström, Ulf Lidström och Petra Åkerström.

Revisorer har varit: Gerhard Holmgren med Mats Mariedahl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Inga Lill Madegård-Lindh (sammankallande), Solweig Rosmar, Barbro Selving samt Arvid Granroth, valda vid föreningsstämman.

Övrig information om föreningen:

- Under året har föreningen haft glöggmingel för alla medlemmar, samt en informationskväll för nyinflyttade.
- Föreningen har ett välbesökt gym, med en av styrelsen utsedd kontaktperson.
- Föreningen har även ett gästrum som medlemmar kan korttidshyra och en bastu.
- Föreningen har ställt upp "bokbytarhyllor" i hallarna utanför alla tre tvättstugorna.
- Det finns sex stycken planteringskragar där medlemmarna kan odla.
- Föreningen har även en hemsida för info till alla medlemmar: www.hsb.se/upsala/brf/bellman/.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-06. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 23 008 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 37 072 629 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10. Det negativa kassaflödet beror på att föreningen har utfört planerat underhåll och investeringar med befintliga likvida medel.

Årsavgiften höjdes med 1% fr.o.m. 2024-01-01.

Underhåll

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 8 934 921 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 468 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 685 703 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-23.

Under året har följande investeringar utförts:

- Värmeväxlare i undercentralen (not 9)
- Vattenreningssystem (not 9)
- Installation av 12 st laddboxar (not 10)

Under året har följande planerat underhåll utförts (not 4):

- Målning/oljning och reparation av fönster och portar
- Beskrning av träd

Under året har följande investeringar påbörjats (not 11)

- Miljöstation

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012-2014	Stambyte
2019-2020	Renovering av skyddsrummen.
2019-2020	8 laddplatser för elbil installerades
2020-2021	Samtliga tvättstugehus fick nya tak och fönster. Renovering av samtliga portar och installation av ett digitalt passersystem. Inom ramen för passersystemet infördes samordnad digital bokning av tvättstugor och bastu.
2022-2024	Renovering av fönster och entréer

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Se över tvättstugor, gårdshus och träd. Budgeterat belopp ca 3 miljoner.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 349 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 339.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	162	233	198	221	227
Skuldsättning, kr/kvm	2 290	2 315	2 342	2 368	2 395
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 294	2 319	2 346	2 373	2 400
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	274	230	228	223	221
Årsavgifter, kr/kvm	701	694	690	690	687
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	752	744	739	735	731
Nettoomsättning, tkr	22 078	21 833	21 681	21 584	21 443
Resultat efter finansiella poster, tkr	23	-196	2 555	2 968	-4 616
Soliditet, %	41	40	41	39	37

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

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning: bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 286 000	0	0	3 286 000
Underhållsfond, kr	11 612 005	0	-2 677 084	8 934 921
S:a bundet eget kapital, kr	14 898 005	0	-2 677 084	12 220 921
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	34 568 690	-196 153	2 677 084	37 049 621
Årets resultat, kr	-196 153	196 153	23 008	23 008
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	34 372 537	0	2 700 092	37 072 629
S:a eget kapital, kr	49 270 542	0	23 008	49 293 550

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 474 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 151 084 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	37 049 621
Årets resultat, kr	23 008
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 072 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 468 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 685 703
Balanseras i ny räkning, kr	37 290 332

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

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 077 862	21 832 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	492 694	86 469
Summa Rörelseintäkter		22 570 556	21 919 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 351 276	-17 611 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-541 695	-462 192
Personalkostnader	Not 6	-280 190	-268 343
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 983 989	-2 881 162
Summa Rörelsekostnader		-21 157 150	-21 222 871
Rörelseresultat		1 413 406	696 354
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	185 946	65 820
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 576 345	-958 327
Summa Finansiella poster		-1 390 399	-892 507
Resultat efter finansiella poster		23 008	-196 152
Resultat före skatt		23 008	-196 152
Årets resultat		23 008	-196 152

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	103 375 412	105 466 312
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	488 215	153 082
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	58 119	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		103 921 746	105 619 394

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

103 922 246 **105 619 894**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		32 788	52 888
Aktuell skattefordran	Not 12	107 331	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	9 323 929	11 034 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	865 368	592 674
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 329 416	11 680 195

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		6 000 000	6 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	6 000 000

Summa Omsättningstillgångar

16 329 416 **17 680 195**

Summa Tillgångar

120 251 662 **123 300 090**

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 286 000	3 286 000
Fond för yttre underhåll	8 934 921	11 612 005
Summa Bundet eget kapital	12 220 921	14 898 005

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	37 049 621	34 568 690
Årets resultat	23 008	-196 153
Summa Fritt eget kapital	37 072 629	34 372 537

Summa Eget kapital

49 293 550 **49 270 542**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 280 000	40 925 650
Summa Långfristiga skulder		29 280 000	40 925 650

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		37 868 150	27 012 500
Leverantörsskulder		987 436	857 226
Skatteskulder		37 134	43 019
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	220 355	216 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 565 037	4 975 046
Summa Kortfristiga skulder		41 678 112	33 103 898

Summa Skulder

70 958 112 **74 029 548**

Summa Eget kapital och skulder

120 251 662 **123 300 090**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 413 406	696 354
-----------------	-----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 983 989	2 881 162
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2 983 989	2 881 162
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	145 613	12 153
----------------	---------	--------

Erlagd ränta	-1 482 261	-869 186
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	3 060 747	2 720 483
--	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-783 230	-83 366
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 367 787	2 437 210
---	------------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	-3 151 016	2 353 844
--	-------------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	-90 270	5 074 327
--	----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 286 340	-57 234
---	------------	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 286 340	-57 234
---	-------------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-790 000	-790 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-790 000	-790 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

	-2 166 610	4 227 093
--	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	16 982 884	12 755 791
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	14 816 274	16 982 884
-------------------------------------	-------------------	-------------------

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 maskiner och inventarier: 5-10år.

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.

Beskattnings

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 2 959 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 549 450	20 346 032
	Hyror lokaler	105 708	107 619
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 076 630	1 094 780
	Hyror förbrukningsbaserad	19 862	7 934
	Hyror övrigt	187 880	171 809
	Övriga intäkter	170 422	181 943
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 109 952	21 910 117
	Hyresbortfall	-32 090	-77 361
	<i>Summa</i>	-32 090	-77 361
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 077 862	21 832 756
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	82 045	86 269
	Övriga intäkter	410 649	200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	492 694	86 469
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, städ	-3 138 010	-2 935 265
	Snö och halk-bekämpning	-35 690	0
	Reparationer	-1 636 804	-1 113 264
	Planerat underhåll	-1 685 703	-4 151 084
	Försäkringskostnader	-52 500	0
	El	-1 526 008	-1 232 487
	Uppvärmning	-5 168 744	-4 398 068
	Vatten	-1 348 053	-1 110 913
	Sophämtning	-824 591	-765 779
	Fastighetsförsäkring	-273 107	-259 061
	Kabel-TV och bredband	-443 678	-442 253
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-517 415	-517 415
	Förvaltningsavtalskostnader	-700 973	-685 585
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 351 276	-17 611 174

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 290	-31 991
	Administrationskostnader	-69 802	-51 471
	Extern revision	-23 500	-23 750
	Konsultkostnader	-115 828	-204 466
	Medlemsavgifter	-76 800	-76 800
	Föreningsverksamhet	-30 370	-18 609
	Övriga förvaltningskostnader	-206 104	-55 106
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-541 695	-462 192

Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-208 780	-204 690
	Revisionsarvode	-8 085	-7 200
	Övriga arvoden	-16 050	-9 000
	Sociala avgifter	-47 275	-47 453
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-280 190	-268 343

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	17 238	19 561
	Ränteintäkter HSB bunden placering	168 708	45 442
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	818
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	185 946	65 820

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 576 345	-958 327
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 576 345	-958 327

Not 9	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 619 384	175 619 384
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 293 397	1 293 397
	Årets investeringar	833 370	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	177 746 151	176 912 782
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-71 446 469	-68 585 541
	Årets avskrivningar	-2 924 270	-2 860 928
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-74 370 739	-71 446 469
	Utgående redovisat värde	103 375 412	105 466 312
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	291 000 000	291 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 099 000	5 099 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	160 000 000	160 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 123 000	6 123 000
	Summa	462 222 000	462 222 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 260 000	94 260 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	94 260 000	94 260 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	202 336	145 102
	Årets investeringar	394 852	57 234
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	597 188	202 336
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-49 254	-29 020
	Årets avskrivningar	-59 719	-20 234
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-108 973	-49 254
	Utgående redovisat värde	488 215	153 082
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investering*	58 119	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	58 119	0

*Avser miljöstation

Not 12	Aktuell skattefordran	2024-08-31	2023-08-31
--------	-----------------------	------------	------------

Aktuell skattefordran

Aktuell skattefordran	107 331	0
<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	107 331	0

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	8 816 274	10 982 884
Övriga fordringar	507 655	51 776
<i>Summa Övriga fordringar</i>	9 323 929	11 034 660

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	208 475	168 869
Upplupna ränteutgifter	94 001	53 668
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	562 892	370 137
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	865 368	592 674

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,06%	2025-01-30	4 968 150	60 000
Stadshypotek	1,36%	2026-09-30	6 317 500	70 000
Stadshypotek	4,5%	2024-12-03	11 635 000	130 000
Stadshypotek	4,55%	2024-10-02	14 587 500	170 000
Stadshypotek	1,03%	2026-12-01	11 102 500	130 000
Stadshypotek	1,03%	2026-12-01	12 220 000	160 000
Stadshypotek	1,0%	2024-09-30	6 317 500	70 000
			67 148 150	790 000

Långfristig del	29 280 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	360 000
Lån som ska konverteras inom ett år	37 508 150
Kortfristig del	37 868 150
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	790 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,43%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	28 651	26 929
	Inre fond	105 231	107 775
	Övriga kortfristiga skulder	86 474	79 218
	<i>Summa Övriga skulder</i>	220 355	213 922
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 742 107	1 762 055
	Upplupna räntekostnader	262 703	168 619
	Övriga upplupna kostnader	560 227	3 044 372
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 565 037	4 975 046

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Annelie Kejrot
Lennart Ilke
Annika Parck
Ulf Lidström
Petra Åkerström
Anton Sharbin, tjänstgörande suppleant
Ellen Örneland
Tord Hedén

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Gerhard Holmgren
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 51 Bellman i Uppsala, org.nr. 717600-4690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 51 Bellman i Uppsala för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 51 Bellman i Uppsala för räkenskapsåret 20230901-20240831 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gerhard Holmgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf 51 Bellman i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNELIE KEJROTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 16:15:03



TORD HEDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 15:25:10



ELLEN ÖRNELAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 14:30:50



ULF LIDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 16:53:14



ANNIKA PARCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 17:46:41



LENNART ILKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 18:01:00



PETRA ÅKERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 14:28:03



ANTON SHARBIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 16:22:49



GERHARD HOLMGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-21 kl. 09:14:01



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-21 kl. 10:36:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf 51 Bellman i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GERHARD HOLMGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-21 kl. 09:15:40



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-21 kl. 10:39:04



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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