



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 157 kr/kvm	Investeringsbehov 12 381 kr/kvm	Skuldsättning 4 499 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	Energikostnad 194 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 866 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Björktrasten i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
157 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Budgetering sker årligen så att det egna kapitalet skall växa till en nivå motsvarande det framtida bedömda underhållsbehovet

NYCKELTAL



Investeringsbehov
12 381 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50 årig investerings och underhållsplan som uppdateras årligen. Enligt investeringsplanen utgör relining den största investeringen för de närmaste 5 åren. Relingen är påbörjad och slutförs under 2025. Fönster byttes 2022-2023 och laddstolpar installerades 2023.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 499 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen ligger för närvarande på en förhållandevis låg nivå, Med de investeringsplaner som ligger för de närmaste åren kommer skuldsättningen att öka med ca 500 kr/kvm under 2025. Därefter bedömer vi att skulden sjunker genom amortering av befintliga lån och inga nya lån behöver tas om inget oförutsett inträffar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har för att minimera räntekänsligheten spridit lånen över en period på 5 år. Ytterligare belåning för att klara investeringsbehovet 2025 kommer dock att öka räntekänsligheten något (se skuldsättning ovan).

NYCKELTAL



Energikostnad
194 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Fönsterbytet och installationen av detektorstyrd LED belysning såväl inomhus som utomhus, har minskat energiförbrukningen. Under 2023 installerades nya kombistolpar för motorvärmare och elladdning. Förbrukningskostnaden för dessa belastas förhyraren, vilket har minskat föreningens energikostnad. Föreningens energikostnad består till huvudsak av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag vilket gör det svårt att påverka kostnaden eftersom priserna på fjärrvärme kraftigt ökat under de senaste åren.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehåses med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
866 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en 50-årig investerings och underhållsplan samt en 5-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Utifrån framtagna femårsprognos bedömer styrelsen att behovet av avgiftsökningar kommer att ligga på en klart lägre nivå de närmaste 5 åren än under de 3 senaste åren under förutsättning att inte ränteläget åter stiger till 2023 års nivåer. Även kostnadsutveckling av våra taxebundna avgifter i form av fjärrvärme och vatten kan negativt påverka möjligheten att hålla avgifterna på en stabil nivå.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Björktrasten i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0719 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar marken och byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björktrasten 5	1950-01-16	1950, 1951 och 1952

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 425
10	lokaler (hyresrätt)	813
16	förråd	75
1	lägenheter (hyresrätt)	65
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	759
9	garageplatser	135
89	p-platser	0
Totalt 271 objekt		10 272

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 77 st 2 rok, 35 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Lars-Gunnar Björk	Ordförande	
Margot Eriksson	Ledamot	
Åsa Eriksson	Ledamot	
Helené Berggren	Ledamot	
Hans Kristoffersson	Ledamot	2025-01-20
Linda Henriksson	Suppleant	
Christer Wedin	HSB-ledamot	

Styrelsesammansättning

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margot Eriksson och Åsa Eriksson samt suppleant Linda Henriksson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas 2 i förening av Lars Gunnar Björk, Margot Eriksson och Åsa Eriksson.

Revisorer har varit: Ulf Sandberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Åslund (sammankallande) och Helene Augustin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%. En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan, varvid planen uppdaterades.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas under kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 552 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Under de 6 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2019	Startat upphandling av övervakningskameror till samtliga av våra källargångar inom föreningen samt i miljöhuset (stämmobeslut 2018). Utbyte av samtliga garageportar inom föreningen (9 st).
2020	Installation av övervakningskameror i alla källargångar samt i miljöhuset (stämmobeslut 2018).
2021	Byte av fönster i lägenheter, trapphus och lokaler.
2022	Färdigställande av fönsterbyte. Upphandling inför byte av motorvärmastolpar till så kallade kombistolpar.
2023	Byte av motorvärmastolpar till kombistolpar. Genomförd takbesiktning. Genomförd balkongbesiktning. Genomförd skyddsrumsbesiktning. Upphandling inför relining av avloppsstammar. Iordningsställande av 3 nya parkeringsplatser samt ommålning av samtliga parkeringsrutor. Påbörjad radonmätning.
2024	Fortsatt Relining. Åtgärder utifrån radonmätning. Takåtgärder utifrån takbesiktning.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2029	Relining av avloppsstammar. Åtgärder på tak och balkonger utifrån genomförda besiktningar och prioriteringar. Åtgärder utifrån genomförd radonmätning. Upphandling och ommålning av trapphus och källare. Översyn av ytterdörrar. Byte av stup- och hängrännor. Införande av IMD (individuell mätardebitering) samt digitala bokningssystem för tvättstuga etc. Byte av kulvert för fjärrvärme.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och under året har det tillkommit 17 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	157	163	197	130	196
Skuldsättning, kr/kvm	4 499	4 095	4 227	4 289	3 600
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 032	4 556	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	6
Energikostnad, kr/kvm	194	177	163	171	149
Årsavgifter, kr/kvm	866	752	746	724	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	866	782	752	724	710
Nettoomsättning, tkr	8 863	7 994	7 555	7 269	7 122
Resultat efter finansiella poster, tkr	-297	-240	183	-207	299
Soliditet, %	16	18	18	17	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat uppgår till 297 287 kr och beror främst på ökade driftkostnader, särskilt för fjärrvärme och vatten men också en uppkommen vattenskada.

Föreningens kassaflöde är positivt med 2 820 849 kr. Nytt lån har upptagits under året med 5 000 000 kr till relining som färdigställs under 2025. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 159 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 10% avgiftshöjning samt 10% hyreshöjning. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	244 912	0	0	244 912
Upplåtelseavgifter, kr	5 647 908	0	0	5 647 908
Underhållsfond, kr	5 623 652	0	297 287	5 920 939
S:a bundet eget kapital, kr	11 516 472	0	297 287	11 813 759
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 958 445	-240 102	-297 287	-2 495 834
Årets resultat, kr	-240 102	240 102	-296 614	-296 614
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 198 547	0	-593 901	-2 792 448
S:a eget kapital, kr	9 317 925	0	-296 614	9 021 311

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 552 000 kr samt ianspråktagande skett med 254 713 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 198 547
Årets resultat, kr	-296 614
Reservation till underhållsfond, kr	-552 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	254 713
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 792 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 792 448
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 862 746	7 994 261
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 286	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 893 032	7 994 261
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 269 947	-4 696 025
Underhåll enligt plan	Not 5	-254 714	-276 667
Övriga externa kostnader	Not 6	-705 913	-728 049
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-97 898	-61 757
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 655 342	-1 628 195
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 983 813	-7 390 693
RÖRELSERESULTAT		909 219	603 568
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		69 387	5 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 275 220	-849 296
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 205 833	-843 671
ÅRETS RESULTAT		-296 614	-240 102

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	45 880 006	47 368 511
Inventarier och installationer	Not 10	27 806	194 643
Pågående nyanläggningar	Not 11	3 224 868	262 451
Summa materiella anläggningstillgångar		49 132 679	47 825 605
Summa anläggningstillgångar		49 132 679	47 825 605
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		351	448
Avräkningskonto HSB		3 963 972	4 194 340
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	437 833	519 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	721 487	677 023
Summa kortfristiga fordringar		5 123 644	5 390 979
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 051 217	0
Summa kortfristiga placeringar		3 051 217	0
Summa omsättningstillgångar		8 174 861	5 390 979
SUMMA TILLGÅNGAR		57 307 540	53 216 583

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	244 912	244 912
Upplåtelseavgifter	5 647 908	5 647 908
Fond för yttre underhåll	5 920 939	5 623 652
Summa bundet eget kapital	11 813 759	11 516 472

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 495 834	-1 958 445
Årets resultat	-296 614	-240 102
Summa ansamlad förlust	-2 792 449	-2 198 547

Summa eget kapital

9 021 310**9 317 925**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	38 686 816	35 291 752
Summa långfristiga skulder		38 686 816	35 291 752

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 529 936	6 548 936
Medlemmarnas inre fond	Not 16	140 060	143 031
Leverantörsskulder		742 582	661 163
Aktuell skatteskuld	Not 17	26 498	21 265
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	482	810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 159 855	1 231 701
Summa kortfristiga skulder		9 599 413	8 606 906

Summa skulder

48 286 229**43 898 658**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 307 540**53 216 583**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	909 219	603 568
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 655 342	1 628 195
	2 564 561	2 231 764
Erhållen ränta	61 486	5 625
Erlagd ränta	-1 236 367	-798 487
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 389 679	1 438 902
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	44 868	-447 460
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-27 346	558 996
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 407 201	1 550 439
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 962 416	-1 186 477
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 962 416	-1 186 477
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut, amortering	-623 936	-623 936
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut, upplåning	5 000 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	4 376 064	-623 936
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 820 849	-259 974
Likvida medel vid årets början	4 194 340	4 454 315
Likvida medel vid årets slut	7 015 189	4 194 341
	2 820 849	-259 974

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB och kortfristiga placeringar hos HSB och Handelsbanken in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 - 40 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15 333 576 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	7 392 480	6 600 396
Årsavgifter lokaler	347 304	310 080
Årsavgift TV/bredband	216 000	216 000
Hysesintäkt bostäder	49 200	43 932
Hysesintäkt lokaler	416 848	392 303
Hysesintäkt garage och bilplatser	337 266	316 441
Hysesintäkt övrigt	45 239	49 452
Hysesrabatter	-19 313	-8 352
Konsumtionsavgift el	23 887	244
Konsumtionsavgift värme	5 220	5 220
Intäkt andrahandsupplåtelse	17 050	37 703
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	31 282	27 842
Övriga primära intäkter och ersättningar	283	3 000
	8 862 746	7 994 261

I Årsavgift ingår el, värme, vatten och kabeltv.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	30 286	0
	30 286	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-829 232	-549 277
El	-293 652	-314 425
Uppvärmning	-1 242 994	-1 127 314
Vatten	-451 238	-370 037
Renhållning	-246 632	-232 602
TV, bredband, iptelefoni	-345 979	-342 497
Obligatoriska besiktningar	-72 803	-47 065
Serviceavtal	-85 740	-34 299
Hissar serviceavtal & besiktning	-90 559	-88 633
Förvaltningskostnader	-1 109 191	-1 100 298
Försäkringar	-170 300	-151 105
Fastighetsskatt	-296 130	-290 226
Övriga driftskostnader	-35 495	-48 247
	-5 269 947	-4 696 025

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll bostäder	0	-11 983
Underhåll tvättstuga	0	-160 392
Underhåll huskropp utvändigt	0	-44 649
Underhåll mark och utemiljö	-254 714	-59 643
	-254 714	-276 667

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-21 000	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-526 957	-502 431
Kostnader överlåtelse och panter	-30 978	-27 250
Föreningsverksamhet	-368	-1 113
Kontorsutrustning och -material	-339	-8 302
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 252	-19 387
Konsulter	-58 219	-87 343
Förbrukningsinventarier	0	-14 174
Medlemsavgifter HSB	-51 800	-51 800
	-705 913	-728 049

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-62 000	-42 000
Övriga arvoden	-13 500	-12 100
Revisionsarvode	-8 451	0
Sociala avgifter	-13 947	-7 657
	<u>-97 898</u>	<u>-61 757</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 379 060	-1 384 883
Markanläggningar	-109 445	-76 475
Installationer och inventarier	-166 837	-166 837
	<u>-1 655 342</u>	<u>-1 628 195</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 271 696	66 099 623
Årets investering byggnader	0	172 074
Ingående anskaffningsvärde mark	168 800	168 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 510 328	2 662 526
Årets investering markanläggning	0	847 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 950 824	69 950 824

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 739 802	-20 354 919
Årets avskrivningar byggnader	-1 379 060	-1 384 883
Ingående avskrivningar markanläggningar	-842 512	-766 036
Årets avskrivningar markanläggningar	-109 445	-76 475
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 070 819	-22 582 314

Utgående redovisat värde

45 880 006 47 368 511

Redovisade värden byggnader	43 152 835	44 531 894
Redovisade värden mark	168 800	168 800
Redovisade värden markanläggningar	2 558 371	2 667 816

Fastighetsbeteckning: Björktrasten 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	73 000 000	24 000 000	97 000 000	97 000 000
Lokaler	1971	3 503 000	2 638 000	6 141 000	6 141 000
		76 503 000	26 638 000	103 141 000	103 141 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	46 373 000	43 601 000
Summa ställda säkerheter	46 373 000	43 601 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	834 184	834 184
Utgående anskaffningsvärden	834 184	834 184
Ingående avskrivningar	-639 541	-472 704
Årets avskrivningar	-166 837	-166 837
Utgående avskrivningar	-806 377	-639 541

Utgående redovisat värde

27 806

194 643

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år och avser kameraövervakning.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	262 451	95 850
Årets Investering	2 962 416	166 602
Utgående värde pågående nyanläggningar	3 224 867	262 451

Pågående nyanläggningar avser relining som beräknas färdigställt under 2025 till en utgift av 10 mkr.
Finansiering sker delvis med egna medel och delvis med nyupplåning där lånelöfte har säkerställts.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	429 995	119 504
Övriga kortfristiga fordringar, moms	7 838	399 663
	437 833	519 167

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	189 345	170 300
Förutbetalad kabel-TV och bredband	83 827	83 679
Förutbetalad administration	310 592	297 274
Förutbetalad fastighetsskötsel	129 822	125 770
Upplupna ränteintäkter	7 901	0
	721 487	677 023

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,25%	2025-02-25	2 000 000	0
Placering Handelsbanken 3 mån	2,55%	2025-02-18	1 051 217	0
			3 051 217	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,06%	2025-03-01	6 937 500	150 000
Stadshypotek		1,49%	2026-10-30	9 351 488	110 000
Stadshypotek		3,76%	2027-12-01	10 254 720	104 640
Stadshypotek		4,44%	2028-10-30	8 748 044	159 296
Stadshypotek		3,01%	2029-10-30	10 925 000	218 500
				46 216 752	742 436

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **38 686 816**

Nästa års amortering av långfristig skuld 592 436
Lån som ska konverteras inom ett år 6 937 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 529 936**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 969 744
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 42 504 572
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	143 031	158 255
Uttag	-2 971	-15 224
	140 060	143 031

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	26 498	21 265
	26 498	21 265

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder medlem	482	810
	482	810

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	190 938	194 329
Upplupna räntekostnader	165 442	126 589
Upplupen revision	19 000	17 000
Upplupen driftskostnad reparation	0	12 490
Upplupen investering laddstolpar	0	187 570
Förutbetalda årsavgifter och hyror	784 475	693 723
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	1 159 855	1 231 701

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Christer Wedin	 Hans Kristoffersson	 Helené Berggren
..... Lars-Gunnar Björk	 Margot Eriksson	 Åsa Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman Ulf Sandberg	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Björktrasten i Östersund, org.nr. 793200-0719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Björktrasten i Östersund för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Björktrasten i Östersund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Sandberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Björktrasten i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS GUNNAR BJÖRK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:44:25



HANS KRISTOFFERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:07:16



MARGOT ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:53:48



ÅSA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:07:20



HELENÉ BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:16:33



CHRISTER WEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:47:59



ULF SANDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:13:17



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 15:26:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Björktrasten i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF SANDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:07:47



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 15:26:14



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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