



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Hallbros 2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hallbros 2 med säte i Gotland org.nr. 769635-5531 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gotland kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Västerhejde Hallbros 1:40	2006-05-03	2019
Västerhejde Hallbros 1:10	2006-05-03	2019
Västerhejde Hallbros 1:39	2006-05-03	2019

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Gotland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 072

Totalt 12 objekt1 072

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 4 st 4.5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gotland Västerhejde Hallbros GA:1	G:A	717920-9304	4 / 104	Väg och grönområde
Gotland Västerhejde S:87	Samfällighet		1	Väg-och naturmark

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anton Lange	Ordförande	2022-06-30	
Per Edman	Ledamot	2022-06-30	
Christian Lindeberg	Ledamot	2024-10-15	
Joakim Agnvall	Ledamot	2023-12-04	2024-10-15
Vera Mårtens	Ledamot	2022-06-30	

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

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Per-Ive Boberg vald av föreningen.

Valberedning har varit: Isak Björklund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-04. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-09.

- Styrelsen har under året genomfört stadgeförändringar vad gäller andrahandsuthyrning.
- Styrelsen har påbörjat en underhållsplan, identifierat kortsiktiga och långsiktiga behov av underhåll samt säkerställt finansiering av dessa.
- Döda/sjuka träd har tagits ner i området.
- Fasadbehandling har genomförts på de hus som hade behov av det.
- Tillsammans med Hallbros 1 & 3 så har samfälligheten etablerats och samfällighetsfrågor finns numer på Samfällighet Botmunds agenda.
- Styrelsen har gjort en justering mot faktisk vattenförbrukning och anpassat kostnaden per medlem för vattenavgiften utefter detta.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga åtgärder.

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

Styrelsen avser att upprätta en underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	94	-20	103	163	90
Skuldsättning, kr/kvm	10 422	10 325	10 432	10 405	10 619
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 422	10 325	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	18	24	25	35
Energikostnad, kr/kvm	88	83	63	57	43
Årsavgifter, kr/kvm	721	568	437	428	304
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	740	638	516	478	338
Nettoomsättning, tkr	776	683	553	512	362
Resultat efter finansiella poster, tkr	-242	-365	-232	-168	-146
Soliditet, %	68	69	69	69	69

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 206 130 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 94 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2% från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	21 440 000	0	0	21 440 000
Upplåtelseavgifter, kr	4 500 000	0	0	4 500 000
Underhållsfond, kr	80 320	0	21 440	101 760
S:a bundet eget kapital, kr	26 020 320	0	21 440	26 041 760
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-626 416	-364 572	-21 440	-1 012 428
Årets resultat, kr	-364 572	364 572	-241 783	-241 783
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-990 988	0	-263 223	-1 254 211
S:a eget kapital, kr	25 029 332	0	-241 783	24 787 549

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 21 440 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-990 988
Årets resultat, kr	-241 783
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 232 771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-21 440
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 254 211

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	775 509	683 442
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 193	0
Summa Rörelseintäkter		793 702	683 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-229 449	-140 226
Övriga externa kostnader	Not 5	-25 479	-18 650
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-342 752	-342 752
Summa Rörelsekostnader		-597 680	-501 628
Rörelseresultat		196 022	181 814
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		202	226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 007	-546 612
Summa Finansiella poster		-437 805	-546 386
Resultat efter finansiella poster		-241 783	-364 572
Resultat före skatt		-241 783	-364 572
Årets resultat		-241 783	-364 572

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	35 746 198	36 088 951
Summa Materiella anläggningstillgångar		35 746 198	36 088 951
Summa Anläggningstillgångar		35 746 198	36 088 951

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	232 419	217 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 168	12 691
Summa Kortfristiga fordringar		245 588	230 632

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 8	214 227	18 114
Summa Kassa och bank		214 227	18 114
Summa Omsättningstillgångar		459 814	248 746

Summa Tillgångar		36 206 012	36 337 696
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 940 000	25 940 000
Fond för yttre underhåll	101 760	80 320
Summa Bundet eget kapital	26 041 760	26 020 320

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 012 428	-626 416
Årets resultat	-241 783	-364 572
Summa Ansamlad förlust	-1 254 211	-990 988

Summa Eget kapital	24 787 549	25 029 332
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	7 194 649	10 953 868
Summa Långfristiga skulder		7 194 649	10 953 868

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 977 420	114 696
Leverantörsskulder		175 815	34 232
Övriga kortfristiga skulder		0	3 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	70 579	202 088
Summa Kortfristiga skulder		4 223 814	354 496

Summa Skulder		11 418 463	11 308 364
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		36 206 012	36 337 696
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	196 022	181 814
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	342 752	342 752
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	342 752	342 752
Erhållen ränta	202	226
Erlagd ränta	-578 248	-406 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-39 272	118 422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 938	22 403
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	146 835	-136 084
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	141 897	-113 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 625	4 741
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	103 505	-114 696
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	103 505	-114 696
Årets kassaflöde	206 130	-109 955
Likvida medel vid årets början	232 900	342 855
Likvida medel vid årets slut	439 030	232 900

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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	0 tkr
---	-------

Förändring jämfört med föregående år	0 tkr
--------------------------------------	-------

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr då nyckeltalet är med för första gången. 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 %: Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	699 744	608 448
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	72 840	72 840
	Övriga primära intäkter	2 925	2 154
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	775 509	683 442
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	775 509	683 442
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	18 193	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 193	0
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	0	20 059
	Vatten	-94 680	-88 844
	Sophämtning	-26 149	-24 393
	Fastighetsförsäkring	-26 296	-18 648
	Förvaltningsavtalskostnader	-29 775	-28 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-229 449	-140 226

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-4 295	-2 704
	Extern revision	-10 547	-12 688
	Föreningsverksamhet	-928	0
	Övriga förvaltningskostnader	-9 710	-3 258
	Summa Övriga externa kostnader	-25 479	-18 650
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 275 229	34 275 229
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 084 771	3 084 771
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	37 360 000	37 360 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 271 049	-928 297
	Årets avskrivningar	-342 752	-342 752
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 613 802	-1 271 049
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 746 198	36 088 951
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 400 000	41 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 500 000	4 500 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	45 900 000	45 900 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 929 000	11 929 000
	Varav i eget förvar	-12 000 000	-12 000 000
	Ställda säkerheter	-71 000	-71 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	224 803	214 786
	Övriga fordringar	7 616	3 155
	Summa Övriga fordringar	232 419	217 941
Not 8	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Länsförsäkringar Bank konto 1	5 124	2 114
	Länsförsäkringar Bank konto 2	209 103	16 000
	Summa Kassa och bank	214 227	18 114

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Länsförsäkringar Hypotek	4,2%	2025-12-31	3 650 956	38 232
Länsförsäkringar Hypotek	3,94%	2026-12-31	3 650 956	38 232
Länsförsäkringar Hypotek	3,76%	2028-12-31	3 651 956	38 232
Länsförsäkringar Hypotek	3,89%	2025-01-31	250 000	12 500
			11 203 868	127 196

Långfristig del	7 226 448
Nästa års amortering av långfristig skuld	76 464
Lån som ska konverteras inom ett år	3 900 956
Kortfristig del	3 977 420
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	127 196
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	508 784
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	64 616	59 347
Upplupna räntekostnader	0	140 241
Övriga upplupna kostnader	5 963	2 500
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	70 579	202 088

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.

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.