



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Jordabalken i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Jordabalken i Lund med säte i LUND org.nr. 716438-9442 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jordabalken 1	1991-01-01	1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	garageplatser	0
39	p-platser	0
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 444
Totalt 194 objekt		8 444

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 2 rok, 43 st 3 rok, 19 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Helena Ullman	Ordförande	
Susanne Brokop	Ledamot	
Jari Markkanen	Ledamot	
Daniel Francisc Torres Rodriguez	Ledamot	
Moa Mitchell	Ledamot	
Jamil Khan	Suppleant	
Mailinda Forsberg	Suppleant	2024-06-11
Anna Lillemor Lindén	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Ullman, Daniel Torres samt Jamil Khan.

Styrelsen har under året haft 10 möten plus årsstämma och konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Susanne Brokop, Helena Ullman och Daniel Francisc Torres Rodriguez.

Revisorer har varit: Kristin Hyltegren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Katja Sandmark (sammankallande), Anette Martinsson samt Marisol Cespedes Sanchez, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-10.

Under 2024 har följande åtgärder genomförts:

- Montaering avvinkelplåt mellan vägg och balkongplatta på av alla balkonger på översta planet för att undvika läckage till balkong och vägg på våningen under.
- En status och elsäkerhetskontroll har utförts i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen i samverkan med HSB.
- En generell brandbesiktning har genomförts med expertis från HSB.
- Ett omfattande markarbete har påbörjats i syfte att minska möjlighet för gnagare att bosätta sig under marktäckande grönska. Arbetet beräknas avslutas i feb/mars 2025.

- Två lägenheter och källarutrymme har återställts efter omfattande översvämning i Jbv 36.
- Brytskydd har monterats på dörrar till samtliga cykelförråd.
- Projektet med övergång till föreningsgemensamt elavtal och IMD el påbörjades.
- Radonmätning

Planerade åtgärder 2025.

Fortsatt markarbete med att revitalisera och smala av häckar och klippning av ett par stora träd
Fortsättning och avslutning av IMD el-projektet
Taktvätt på samtliga hus utom huskroppen Jbv 35-37 som gjordes för ngt år sedan.
Obligatorisk Ventilationskontroll
Uppföljning av Status och elsäkerhetskontrollen
Planer att renovera eller rekonstruera gårdarnas pergolor
Uppgradering av porttelefonsystemet i höghusen
Översyn och uppgradering av vårt nyckelsystem
Selektiv asfaltering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	234	271	290	325	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 890	5 930	6 076	6 135	6 230
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 890	5 930	6 076	6 135	6 230
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	0
Energikostnad, kr/kvm	169	159	135	157	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 032	917	914	881	798
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	62	96	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 086	1 490	953	949	0
Nettoomsättning, tkr	9 085	8 067	7 989	7 993	8 116
Resultat efter finansiella poster, tkr	-785	4 182	333	1 513	760
Soliditet, %	38	38	35	34	33

0 = nyckeltal ej framräknat detta år

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. I årsavgifterna ingår inte el.

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). Detta nyckeltal 2023 innehåller intäkter avseende återföring av nedskrivning.

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 ökade kostnader för planerat samt löpande fastighetsunderhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 024 668 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 234 kr/m².

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	9 084 571	8 067 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 253	110 852
Summa Rörelseintäkter		9 172 824	8 178 194

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 885 184	-5 122 142
Övriga externa kostnader	Not 5	-572 841	-266 034
Personalkostnader	Not 6	-237 888	-294 934
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 242 460	2 380 856
Summa Rörelsekostnader		-8 938 373	-3 302 254

Rörelseresultat

	234 451	4 875 940
--	----------------	------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	116 832	139 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 136 305	-833 187
Summa Finansiella poster		-1 019 473	-693 608

Resultat efter finansiella poster

	-785 022	4 182 332
--	-----------------	------------------

Resultat före skatt

	-785 022	4 182 332
--	-----------------	------------------

Årets resultat

	-785 022	4 182 332
--	-----------------	------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	76 114 301	78 356 761
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	68 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		76 183 051	78 356 761
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		76 183 551	78 357 261

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	8 649	11 988
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	197 959	86 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		436 422	154 156
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		643 030	253 060
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	3 071 855	2 162 770
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 071 855	2 162 770
Summa Omsättningstillgångar		6 714 885	5 415 830
Summa Tillgångar		82 898 436	83 773 091



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	15 200 015	15 200 015
Fond för yttre underhåll	Not 17	1 396 443	1 287 475
Summa Bundet eget kapital		16 596 458	16 487 490

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 18	15 618 072	11 544 708
Årets resultat	Not 19	-785 022	4 182 332
Summa Fritt eget kapital		14 833 050	15 727 040

Summa Eget kapital		31 429 508	32 214 530
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	29 184 135	36 436 103
Summa Långfristiga skulder		29 184 135	36 436 103

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 550 767	13 633 311
Leverantörsskulder	Not 21	496 237	241 101
Skatteskulder	Not 22	13 560	17 898
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	22 730	19 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 201 499	1 210 402
Summa Kortfristiga skulder		22 284 793	15 122 458

Summa Skulder		51 468 928	51 558 561
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		82 898 436	83 773 091
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	234 451	4 875 940
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 242 460	2 019 144
Återföring nedskrivning	0	-4 400 000
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 242 460	-2 380 856
Erhållen ränta	115 165	143 413
Erlagd ränta	-1 163 913	-771 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 428 163	1 867 094
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-272 720	51 140
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	272 486	-114 404
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-234	-63 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 427 930	1 803 830
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-68 750	-3 867 461
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 750	-3 867 461
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-334 512	-1 233 628
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-334 512	-1 233 628
Årets kassaflöde	1 024 668	-3 297 259
Likvida medel vid årets början	5 210 239	8 507 498
Likvida medel vid årets slut	6 234 907	5 210 239



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 markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
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.

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	25 435 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: 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 594 596	6 965 072
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 120 689	784 027
	Hyror lokaler	5 520	9 005
	Hyror garage och parkeringsplatser	385 350	316 000
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	2 460	2 870
	Övriga primära intäkter	28 658	41 403
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 137 273	8 118 377
	Avgiftsbortfall	-4 027	-635
	Hysesbortfall	-48 675	-50 400
	<i>Summa</i>	-52 702	-51 035
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 084 571	8 067 342

I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och Kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	79 954	12 150
-------------------------	--------	--------

Övriga sekundära intäkter	8 299	98 702
---------------------------	-------	--------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	88 253	110 852
-------------------------------------	---------------	----------------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-779 761	-1 459 930
---	----------	------------

Snö och halk-bekämpning	-38 689	-1 617
-------------------------	---------	--------

Reparationer	-1 050 981	-483 923
--------------	------------	----------

Planerat underhåll	-519 032	-488 736
--------------------	----------	----------

El	-390 722	-398 509
----	----------	----------

Uppvärmning	-731 257	-691 153
-------------	----------	----------

Vatten	-302 075	-254 330
--------	----------	----------

Sophämtning	-196 650	-220 734
-------------	----------	----------

Fastighetsförsäkring	-106 328	-95 207
----------------------	----------	---------

Kabel-TV och bredband	-198 521	-197 908
-----------------------	----------	----------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-168 960	-164 983
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-1 390 210	-665 112
-----------------------------	------------	----------

Övriga driftkostnader	-12 000	0
-----------------------	---------	---

<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 885 184	-5 122 142
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	0	0
-----------------------------	---	---

Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	0
---------------------------------------	---	---

Administrationskostnader	-274 050	-189 902
--------------------------	----------	----------

Extern revision	-18 950	-10 000
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	-233 624	-17 125
------------------	----------	---------

Medlemsavgifter	-30 100	-30 100
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-1 575	-4 755
---------------------	--------	--------

Övriga förvaltningskostnader	-14 542	-14 153
------------------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-572 841	-266 034
---------------------------------------	-----------------	-----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-177 200	-229 610
	Revisionsarvode	-7 500	-7 237
	Övriga arvoden	-11 250	-7 236
	Löner och övriga ersättningar	0	3 016
	Sociala avgifter	-41 938	-51 350
	Övriga personalkostnader	0	-2 517
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-237 888	-294 934
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	0	4 400 000
	Avskrivningar på byggnader	-2 242 460	-2 009 246
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-9 898
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 242 460	2 380 856
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	0	-6 367
	Ränteintäkter HSB bunden placering	116 050	144 893
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	782	1 053
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	116 832	139 579
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 132 155	-829 766
	Övriga räntekostnader	-4 150	-3 421
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 136 305	-833 187

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 685 857	97 438 533
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 205 000	4 205 000
	Årets investeringar	0	5 247 324
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	106 890 857	106 890 857
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 534 096	-20 924 850
	Årets avskrivningar	-2 242 460	-2 009 246
	Återförda avskrivningar	0	5 600 000
	Ingående nedskrivningar	0	-10 000 000
	Återförda nedskrivningar	0	10 000 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-30 776 556	-17 334 096
	<i>Utgående redovisat värde</i>	76 114 301	89 556 761
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 085 000	105 085 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	153 085 000	153 085 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	96 147 000	96 147 000
	Varav i eget förvar	-28 164 000	-28 164 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	67 983 000	67 983 000
	3 900 000 kr avser skriftligt pantbrev som inte finns att hitta.		
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 379 863
	Årets investeringar	68 750	0
	Omklassificering till byggnad	0	-1 379 863
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	68 750	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	8 649	11 988
	<i>Summa Kundfordringar</i>	8 649	11 988
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	163 052	47 469
	Övriga fordringar	34 907	39 447
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	197 959	86 916
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	3 059 283	2 157 850
	Bankkonto 3	12 572	4 920
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 071 855	2 162 770
Not 16	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	15 200 015	15 200 015
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	15 200 015	15 200 015
Not 17	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	1 396 443	1 287 475
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 396 443	1 287 475
Not 18	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	15 618 072	11 544 708
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	15 618 072	11 544 708
Not 19	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-785 022	4 182 332
	<i>Summa Årets resultat</i>	-785 022	4 182 332

Not 20	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31																																																																											
	<table><tr><th>Låneinstitut</th><th>Räntesats</th><th>Konv.datum</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr><tr><td>SBAB</td><td>3,53%</td><td>2025-07-09</td><td>7 017 456</td><td>0</td></tr><tr><td>SBAB Bank AB</td><td>0,96%</td><td>2026-08-10</td><td>17 135 787</td><td>100 000</td></tr><tr><td>SBAB Bank AB</td><td>0,78%</td><td>2025-02-28</td><td>13 298 799</td><td>100 000</td></tr><tr><td>SBAB Bank AB</td><td>4,23%</td><td>2027-09-15</td><td>12 316 488</td><td>134 512</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>49 768 530</td><td>334 512</td></tr><tr><td>Långfristig del</td><td></td><td></td><td>29 217 763</td><td></td></tr><tr><td>Nästa års amortering av långfristig skuld</td><td></td><td></td><td>234 512</td><td></td></tr><tr><td>Lån som ska konverteras inom ett år</td><td></td><td></td><td>20 316 255</td><td></td></tr><tr><td>Kortfristig del</td><td></td><td></td><td>20 550 767</td><td></td></tr><tr><td>Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld</td><td></td><td></td><td>334 512</td><td></td></tr><tr><td>Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till</td><td></td><td></td><td>1 338 048</td><td></td></tr><tr><td>Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till</td><td></td><td></td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>Genomsnittsräntan vid årets utgång</td><td></td><td></td><td>2,08%</td><td></td></tr><tr><td>Finns swap-avtal</td><td></td><td></td><td>Nej</td><td></td></tr></table>	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	SBAB	3,53%	2025-07-09	7 017 456	0	SBAB Bank AB	0,96%	2026-08-10	17 135 787	100 000	SBAB Bank AB	0,78%	2025-02-28	13 298 799	100 000	SBAB Bank AB	4,23%	2027-09-15	12 316 488	134 512				49 768 530	334 512	Långfristig del			29 217 763		Nästa års amortering av långfristig skuld			234 512		Lån som ska konverteras inom ett år			20 316 255		Kortfristig del			20 550 767		Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			334 512		Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 338 048		Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,08%		Finns swap-avtal			Nej		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering																																																																									
SBAB	3,53%	2025-07-09	7 017 456	0																																																																									
SBAB Bank AB	0,96%	2026-08-10	17 135 787	100 000																																																																									
SBAB Bank AB	0,78%	2025-02-28	13 298 799	100 000																																																																									
SBAB Bank AB	4,23%	2027-09-15	12 316 488	134 512																																																																									
			49 768 530	334 512																																																																									
Långfristig del			29 217 763																																																																										
Nästa års amortering av långfristig skuld			234 512																																																																										
Lån som ska konverteras inom ett år			20 316 255																																																																										
Kortfristig del			20 550 767																																																																										
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			334 512																																																																										
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 338 048																																																																										
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0																																																																										
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,08%																																																																										
Finns swap-avtal			Nej																																																																										
Not 21	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31																																																																										
	<table><tr><td>Leverantörsskulder</td><td>496 237</td><td>241 101</td></tr><tr><td>Summa Leverantörsskulder</td><td>496 237</td><td>241 101</td></tr></table>	Leverantörsskulder	496 237	241 101	Summa Leverantörsskulder	496 237	241 101																																																																						
Leverantörsskulder	496 237	241 101																																																																											
Summa Leverantörsskulder	496 237	241 101																																																																											
Not 22	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31																																																																										
	<table><tr><td>Skatteskulder</td><td>13 560</td><td>17 898</td></tr><tr><td>Summa Skatteskulder</td><td>13 560</td><td>17 898</td></tr></table>	Skatteskulder	13 560	17 898	Summa Skatteskulder	13 560	17 898																																																																						
Skatteskulder	13 560	17 898																																																																											
Summa Skatteskulder	13 560	17 898																																																																											
Not 23	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31																																																																										
	<table><tr><td>Övriga skulder</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Momsskuld</td><td>317</td><td>0</td></tr><tr><td>Inre fond</td><td>12 653</td><td>13 245</td></tr><tr><td>Övriga kortfristiga skulder</td><td>9 760</td><td>6 502</td></tr><tr><td>Summa Övriga skulder</td><td>22 730</td><td>19 747</td></tr></table>	Övriga skulder			Momsskuld	317	0	Inre fond	12 653	13 245	Övriga kortfristiga skulder	9 760	6 502	Summa Övriga skulder	22 730	19 747																																																													
Övriga skulder																																																																													
Momsskuld	317	0																																																																											
Inre fond	12 653	13 245																																																																											
Övriga kortfristiga skulder	9 760	6 502																																																																											
Summa Övriga skulder	22 730	19 747																																																																											
Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31																																																																										
	<table><tr><td>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Förutbetalda hyror och avgifter</td><td>715 562</td><td>702 481</td></tr><tr><td>Upplupna räntekostnader</td><td>56 819</td><td>84 427</td></tr><tr><td>Övriga upplupna kostnader</td><td>429 118</td><td>423 494</td></tr><tr><td>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</td><td>1 201 499</td><td>1 210 402</td></tr></table>	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			Förutbetalda hyror och avgifter	715 562	702 481	Upplupna räntekostnader	56 819	84 427	Övriga upplupna kostnader	429 118	423 494	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 201 499	1 210 402																																																													
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																																																													
Förutbetalda hyror och avgifter	715 562	702 481																																																																											
Upplupna räntekostnader	56 819	84 427																																																																											
Övriga upplupna kostnader	429 118	423 494																																																																											
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 201 499	1 210 402																																																																											

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jordabalken i Lund, org.nr. 716438-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jordabalken i Lund 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 Jordabalken i Lund 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 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristin Hyltegren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Jordabalken i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA ULLMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:14:39



DANIEL FRANCISC TORRES RODRIGUEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 15:54:48



SUSANNE BROKOP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 11:49:20



JARI MARKKANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 14:00:30



MOA MITCHELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 19:44:10



KRISTIN HYLTEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:57:06



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:26:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Jordabalken i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTIN HYLTEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:00:49



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:21:28



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.