



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hovgården i Lerum

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hovgården i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-0933 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lerum Östad 12:51	1963-11-23	1965

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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
2	lokaler (hyresrätt)	77
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 660
22	garageplatser	431
8	p-platser	96
Totalt 84 objekt		4 264

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 20 st 2 rok, 20 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gun Reijer	Ordförande
Kenneth Carlsson	HSB - Ledamot
Lars-Eric Angbo	Ledamot
Robin Elekes	Ledamot
Charlotta Landell	Ledamot
Jonas Enell	Ledamot
Gabriel Sandretto	Ledamot
Lars Arne Larsson	Suppleant
Annelie Sroka	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna, Gun Reijer, Gabriel Sandretto och Jonas Enell, samt suppleanten Annelie Sroka.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Eric Angbo, Gun Reijer, Charlotta Landell och Lars Arne Larsson.

Revisorer har varit: Johan Fogelquist med Louise Ricklet som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ewa Ljungblad (sammankallande), Sonja Ulla Anita Olofsson samt Vivian Skoglund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar varav 5 st fullmakter. På stämman togs beslut 1 av 2 för antagande av nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2024-08-29.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll utförts

Föreningen köper tjänsten underhållsplanering av HSB Göteborg och uppdaterar löpande. Vi har numera ett tilläggsavtal med underhållsbesök varje år istället för vartannat år.

Under året har följande underhåll utförts

Socklarna på alla fyra hus har renoverats och målats, även alla 49 fönster i socklarna har omkittats och målats utvändigt.

En patron i en av varmvattenberedarna i pannrummet har bytts ut.

Fläktmotorn för ventilationen i uppgång nr. 20 och 24 har bytts ut.

Vi har bytt ut tre lyktstolpar, den vid parkeringsplatsen bakom D-huset, lyktstolpen mellan uppgång nr. 6 och 8, vid boulebanan samt stolpen vid parkeringen, vid B-huset.

Ny tvättmaskin har köpts in till tvätttrum nr. 2.

En pump till bergvärmern har bytts ut.

En av fyra kompressorer till bergvärmern har bytts ut.

5-års besiktning av balkongerna har utförts och garantijobb har utförts på balkongerna

Samtliga kilremmar för ventilationen, har bytts ut vid servicen på ventilationsanläggningen.

Vi har monterat tre nya led-lampor vid fläktmotorerna i B-huset.

Brytskydd på några dörrar har monterats.

Tre kontaktorer som styr fläktarna i D-huset, har bytts ut i elcentral nr. 26.

Även de tre kontaktorer som styr fläktarna i C-huset har bytts ut i elcentral nr. 18.

Under året har följande reparationer gjorts

Tvättmaskiner har reparerats vid ett par tillfällen.

Golvet i tvättstuga nr. 1, hade spruckit och rest sig under zinken, så golvbrunnen där har bytts ut.

Under året har följande investeringar gjorts

Inga investeringar har gjorts i år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På grund av ändringar i bostadsrättslagen som gäller från januari 2023, jobbar vi med att uppdatera våra stadgar och kommer att ta beslut 2 av 2 på nästa stämma i april 2025.

Vi sparar för att kunna utföra ett stambyte framöver.

Annars inga större händelser efter räkenskapsårets slut att notera.

Tidigare års händelser

2006 Nytt skorstensskyddsräcke (pga stormen Gudrun).

2006 Bullerdämpning av värmepumpenläggningen.

2006 Svetsning av värmerör i pannrummet och lagning av expansionsenhet.

2006 Svetsning av handledare i 24:ans uppgång.

2006 Efter ljudstörningar så ersattes upphängningen av köldbärarrör med golvstöd.

2006 Rengöring och besiktning av samtliga avloppsrör.

2006 Entréerna 22-26 försågs med energiglas istället för enkelglasen som ersattes.

2007 Målning av balkongfronter samt franska balkonger.

2007 TV-anläggningen byttes från analogt till digitalt, vilket medförde att den stora parabolen kunde skrotas.

2007 Rökluckan i uppgång nr. 20 byttes efter stormen Per.

2007 Enhetsmätning av el infördes.

2008 Redskapsboden fräschades upp och målades om.

2008 Värmesystemet har reparerats pga problem med luft, troligen orsakat av den felaktiga köldmediepåfyllningen för ett par år sedan.

(Bergvärmefirman fyllde köldmediesprit i vår radiatorkrets.) Systemet har nu rensats och setts över och ytterligare automatluftare har installerats, radiatorkretsen fungerar bra nu igen.

2008 En fuktskada i fasaden på B-huset har reparerats.

2009 Två badrum har renoverats vad gäller golvbunnar som läckt.

2009 En kompressor har havererat och bytts ut i bergvärmeanläggningen.

2009 Ett frånluftsagregat har bytts ut i uppgång 18.

2009 En babygunga på lekplatsen har ersatts.

2009 Torkaggregaten i det stora torkskåpet har bytts ut.

2009 Hela tvättstugan har målats och fräschats upp och i samband med detta har ventilationen förbättrats.

2009 Ett värmeelement i en av varmvattenberedarna har bytts ut.

2010 Radonmätning med gott resultat och mycket, närapå obefintliga värden.

2010 Popplarna vid biltvättplatsen togs ner på grund av säkerheten.

2010 Två dagvattenbrunnar har rensats och riktats.

2011 Juldekorationer på skorstenen utökades ytterligare.

2011 Julgranen var detta år vår egna (granen vid traktorförrådet).

2011 Golvet i bastun lades om med hjälp av medlem.

2012 Haveri i bergvärmeanläggningen - stor reparation påbörjades. Främst handlade det om sättningar i marken som orsakat skador med påföljande läckage i och runt de 12 borrhålen. Samtliga borrhål grävdes fram och tätades och alla anslutningar kontrollerades och justerades. Ett kostsamt arbete som tog hela vintern i anspråk. Anläggningen kunde dock köras på halv effekt under reparationen. Reparationen pågick fram till mars -13.

2013 Reparation av våra bergvärmehål och pumparna avslutades i mars 2013. Mindre reparation fick göras i form av att reglercentralen fick bytas ut när vintern slog till i december.

2014 De båda uteplatserna har gjorts i ordning.

2015 Byttes samtliga garageportar ut till elmanövrerade portar.

2015 Byttes alla 52 lägenhetsdörrarna ut till säkerhetsdörrar.

2015 Borrades 3 nya hål för bergvärmen då ett av borrhålen havererat. Detta för att få bättre effekt och balans i anläggningen.

2016 Grävde vi fram fiber till våra hus och installerade ett fastighetsnät med 2 datauttag i varje lägenhet.

Då stativen för den aktiva utrustningen till fiberinstallationen placerades i respektive elcentral i varje hus så köptes det in säkerhetsdörrar till dessa utrymmen och även det inre kontoret i vår lokal försågs med säkerhetsdörr.

2017 Byttes den gamla trotjänaren cirkulationspumpen i undercentralen ut.

2017 Köptes en begagnad traktor (Mitsubishi) av mindre storlek in till föreningen för att underlätta snöröjningen.

2018 Byttes en kompressor (1 av 4) i bergvärmeanläggningen ut efter ett väntat haveri, den höll i 20 år vilket får ses som tämligen normalt.

2018 Helrenoverades det stora torkskåpet i tvättstugan, allt utom själva skåpet byttes ut.

2018 En frånluftsfläktsmotor (1 av 11) har bytts ut.

2018 Problem med bergvärmeanläggningen, problemet lokaliserades till en obalans mellan kompressor effekt och borrhålskapacitet, detta gjorde att anläggningen gick lite för kallt och att hålen frös och sättningar uppstod då det tinar, slangar och kopplingar under mark utsattes för rörelser och läckage uppstod. Många borrhål i vår bergvärmeanläggning fick grävas upp och felsökas och en konsultutredning startades.

2019 Påbörjades det stora arbetet med att byta ut samtliga balkonger och ersätta dem med större och inglasade balkonger.

2020 Borrades det 8 stycken nya hål på den stora gräsmattan inne på gården. Därefter påbörjades renoveringen av de 14 gamla hålen på baksidan av B-huset. 13 av de gamla hålen gick att rädda, så sammanlagt har vi nu 21 hål till vår bergvärme.

2020 när vi åtgärdade bergvärmen så upptäcktes ytterligare två saker som vi åtgärdade. Det ena var ett dagvattenrör som gått sönder mellan gräsmattan och C-huset och det andra var stupröret på baksidan B-huset.

2021 Lades ett nytt golv i lokalen på nr. 6.

2022 Linjemarkeringar på båda parkeringsplatserna, totalt 40 markeringar.

2022 Målning av lyktstolpar, 9 stycken.

2022 Lackning och lasering av portdörrar samt övriga dörrar vid entréerna.

2022 Sugning och spolning av samtliga dagbrunnar.

2022 Byte av armaturerna utanför entréportarna samt byte av armaturerna i samtliga trapphus, bytt til armaturer som tänds vid rörelse i trapphusen.

2022 Nedtagning av de sjuka almarna och ytterligare några träd.

2022 Garantijobb på balkongerna har utförts av TBO.

2023 En trasig remskiva har bytts ut i D-huset och nya kilremmar monterats för uppgång 8, 20 och 22.

2023 Kompressor nr. 4 i bergvärmeanläggningen havererade och har bytts ut.

2023 Vi har bytt överfyllnadsskydd till oljetanken.

2023 Lusthuset har oljats, grillarna och redskapsboden har målats och renoverats på frivilligt initiativ.

2023 Insatsen till elstolpen för motorvärmare nr. 3 och 4 har bytts ut.

2023 Lyktstolpen vid grillplatsen har bytts ut efter påkörning.

2023 Ytterligare garantijobb på balkongerna har utförts av TBO, man har också bytt ut den list på balkongen vid uppgång nr. 16 som blivit påkörd.

Underhåll de närmsta åren framöver

Vi fortsätter att byta golvbrunnar i badrummen allteftersom de renoveras av de boende.

Vi har en värmekulvert mellan C och D-huset att göra om, vilket kommer att samordnas med ett stambyte.

2025 Ytterligare en ny tvättmaskin till tvättstuga nr. 2 kommer att köpas in

2025 Plantering i rundlarna

2025 Omfogning del av skorsten

2025 Byte av ytterligare några lyktstolpar

2025 Smidesräckena på franska balkongerna, eventuellt målas

2026 Eventuellt byte cirkulationspump, bergvärmepump

2026 Brännare, olja, eventuellt byte

2027 Kompressorbyte om så behövs

2027 Byte expansionskärl vid behov
2027 Titta över statusen på torktumlarna
2027 Brunnar slamsugning, dagvattenbrunn

2028 OVK-besiktning och rensning ventilationskanaler

2029 Titta över statusen på IMD Elmätare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	231	337	268	283	248
Skuldsättning, kr/kvm	2 899	3 408	2 706	2 807	2 907
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 377	3 480	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	297	306	209	233	269
Årsavgifter, kr/kvm	1 075	1 081	653	622	622
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	972	1 178	878	819	816
Nettoomsättning, tkr	4 139	4 143	3 249	3 031	2 989
Resultat efter finansiella poster, tkr	-178	791	532	478	201
Soliditet, %	28	28	29	27	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I år har tex garage och parkeringsyta beräknats in i totalytan på vissa nyckeltal som påverkar. Rättelser bakåt är ej gjorda.

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 juristkostnader samt att en förstudie för stammar har kostnadsförts..

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 42 216 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 238 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning med 2% från 2025-01-01.

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	433 980	0	0	433 980
Underhållsfond, kr	4 856 024	0	-66 921	4 789 102
S:a bundet eget kapital, kr	5 290 004	0	-66 921	5 223 082
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-635 552	790 630	66 921	221 999
Årets resultat, kr	790 630	-790 630	178 007	-178 007
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	155 078	0	244 928	43 992
S:a eget kapital, kr	5 445 082	0	178 007	5 267 074

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	155 078
Årets resultat, kr	-178 007
Reservation till underhållsfond, kr	-638 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	704 922
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	43 993

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	43 993

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	4 139 399	4 143 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 723	258 542
Summa Rörelseintäkter		4 143 122	4 402 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 282 591	-2 629 091
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 457	-78 095
Personalkostnader	Not 6	0	-200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-457 262	-470 091
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-92 296
Summa Rörelsekostnader		-3 978 310	-3 269 773
Rörelseresultat		164 812	1 132 260
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 671	6 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-366 490	-347 631
Summa Finansiella poster		-342 819	-341 631
Resultat efter finansiella poster		-178 007	790 629
Resultat före skatt		-178 007	790 629
Årets resultat		-178 007	790 629



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	15 216 837	15 673 813
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	8 750	9 036
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	0	100 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 225 587	15 782 849

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	501	501
Summa Finansiella anläggningstillgångar		501	501
Summa Anläggningstillgångar		15 226 088	15 783 350

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Råvaror och förnödenheter	Not 15	112 002	121 631
Summa Varulager m.m.		112 002	121 631

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 524	50 917
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	2 673 940	2 639 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 758	86 522
Summa Kortfristiga fordringar		2 769 222	2 776 549

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa Omsättningstillgångar		3 381 224	3 398 180

Summa Tillgångar		18 607 312	19 181 530
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	433 980	433 980
Fond för yttre underhåll	4 789 103	4 856 024
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 223 083	5 290 004

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	221 999	-635 552
Årets resultat	-178 007	790 630
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	43 992	155 078

Summa Eget kapital**5 267 075 5 445 082**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 597 284	6 896 656
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 597 284	6 896 656

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 764 150	5 840 786
Leverantörsskulder	227 146	345 429
Skatteskulder	2 737	2 737
Övriga kortfristiga skulder	219 735	231 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	529 185	418 993
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	6 742 953	6 839 792

Summa Skulder**13 340 237 13 736 448****Summa Eget kapital och skulder****18 607 312 19 181 530**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	164 812	1 132 261
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	457 262	470 091
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	457 262	470 091
Erhållen ränta	23 596	6 000
Erlagd ränta	-362 951	-325 466
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	282 719	1 282 886
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	9 629	-47 241
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	49 617	-32 552
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-23 742	-40 635
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	35 505	-120 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318 224	1 162 458
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	100 000	-2 855 167
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	100 000	-2 855 167
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-376 008	2 623 992
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-376 008	2 623 992
Årets kassaflöde	42 216	931 283
Likvida medel vid årets början	3 120 543	2 189 260
Likvida medel vid årets slut	3 162 759	3 120 543



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:	25-120 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.

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9 998 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 294 320	3 294 320
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	147 505	169 043
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	171 600	171 600
	Hyror lokaler	43 688	41 576
	Hyror garage och parkeringsplatser	91 096	92 147
	Hyror övrigt	3 600	0
	Övriga primära intäkter	394 519	375 517
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 146 328	4 144 203
	Hyresbortfall	-6 929	-711
	<i>Summa</i>	-6 929	-711
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 139 399	4 143 492

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	2 473	0
	Övriga sekundära intäkter	1 250	258 542
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 723	258 542

2023 berodde de stora intäkterna på Elstöd och försäljning traktor.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-382 008	-367 193
	Snö och halk-bekämpning	-20 800	-29 100
	Reparationer	-364 891	-592 692
	Planerat underhåll	-704 922	0
	Försäkringsskador	-14 293	0
	El	-932 649	-925 087
	Uppvärmning	-86 435	-27 625
	Vatten	-247 835	-190 900
	Sophämtning	-84 079	-76 675
	Fastighetsförsäkring	-33 028	-30 869
	Kabel-TV och bredband	-192 816	-192 813
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-72 730	-72 730
	Förvaltningsavtalskostnader	-146 105	-123 409
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 282 591	-2 629 091

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-600
	Administrationskostnader	-23 299	-11 943
	Extern revision	-13 209	-10 966
	Konsultkostnader	-129 994	-12 945
	Medlemsavgifter	-24 600	-24 600
	Föreningsverksamhet	-10 183	0
	Övriga förvaltningskostnader	-37 172	-17 041
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-238 457	-78 095
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Sociala avgifter	0	-200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	0	-200
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>		
	Avskrivningar på byggnader	-456 976	-465 366
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-286	-4 725
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-457 262	-470 091
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Kostnad för restavskrivning vid utrangering tidigare tak	0	-92 296
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-92 296
Not 9	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 HSB bunden placering	17 883	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 788	6 000
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 671	6 000

Not 10	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	-366 490	-311 016
	Övriga finanseilla kostnader	0	-36 615
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-366 490	-347 631
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 181 257	19 530 472
	Ingående anskaffningsvärde mark	580 000	580 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	600 000	600 000
	Årets investeringar	0	2 847 463
	Årets utrangeringar	0	-196 678
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 361 257	23 361 257
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 687 444	-7 326 460
	Årets avskrivningar	-456 976	-465 366
	Årets utrangeringar	0	104 382
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 144 420	-7 687 444
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 216 837	15 673 813
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	307 000	307 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	126 000	126 000
	<i>Summa</i>	23 233 000	23 233 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 055 000	13 055 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 055 000	13 055 000

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	395 705	395 705
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	395 705	395 705
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-386 669	-381 943
	Årets avskrivningar	-286	-4 725
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-386 955	-386 669
	Utgående redovisat värde	8 750	9 036
	Konstverk ligger kvar med beloppet 8 750 kr. Övriga inventarier är fullt avskrivna 2024.		
Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	100 000	0
	Årets investering, förstudie stambyte	0	100 000
	Omklassifiering till konsultkostnader	-100 000	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	100 000
Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde Bjärke Energi	1	1
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	501	501
Not 15	Råvaror och förnödenheter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Råvaror och förnödenheter</i>		
	Oljelager	112 002	121 631
	Summa Råvaror och förnödenheter	112 002	121 631
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 662 759	2 620 543
	Övriga fordringar	11 181	18 566
	Summa Övriga fordringar	2 673 940	2 639 109

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,01%	2025-10-30	3 600 000	0
Stadshypotek	3,01%	2025-10-30	1 864 778	76 636
Stadshypotek	4,27%	2026-03-01	3 000 000	0
Stadshypotek	0,96%	2026-01-30	326 780	52 288
Stadshypotek	2,44%	2027-07-30	2 734 000	184 000
Stadshypotek	2,94%	2028-03-30	835 876	63 084
			12 361 434	376 008

Långfristig del	6 597 284
Nästa års amortering av långfristig skuld	299 372
Lån som ska konverteras inom ett år	5 464 778
Kortfristig del	5 764 150
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	376 008
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 504 032
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Finns swap-avtal	Nej

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:S Brf Hovgården i Lerum, org.nr. 763500-0933

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:S Brf Hovgården i Lerum 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.

Lerum

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Fogelquist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

GUN REIJER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 10:58:13



LARS-ERIC ANGBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 11:36:54



ROBIN ELEKES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 19:25:07



GABRIEL SANDRETTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 19:29:28



JONAS ENELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 14:43:41



CHARLOTTA LANDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 18:30:17



KENNETH CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 13:36:22



JOHAN FOGELQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 11:22:06



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 13:25:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOHAN FOGELQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 11:19:33



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 13:26:03



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.