



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Alströmer i Alingsås

 Sparande 214 kr/kvm	 Investeringsbehov 351 kr/kvm	 Skuldsättning 3 198 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 216 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 711 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Alströmer i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 764000-0811 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hill 1	2006-07-20	1968

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 m ²
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 955
8	lokaler (hyresrätt)	1 006
41	förråd	384
72	garage och Mc-platser	724
92	p-platser	0
Totalt 335 objekt		12 069

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 39 st 2 rok, 36 st 3 rok, 35 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Arne Hjelte	Ordförande	2022-05-19
Bo Ivan Lind	HBS-Ledamot	2019-05-22
Andreas Elmeljung	Ledamot	2021-06-22
Jennie Andersson	Ledamot	2024-05-13
Kristian Kjell	Ledamot	2024-05-13
David Myhre	Ledamot	2024-05-13
Erik Jalsborn	Ledamot	2021-06-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Myhre, Erik Jalsborn, Andreas Elmeljung samt Arne Hjelte. Kristian Kjell har valt att avgå i förtid 2025-05-07.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arne Hjelte, Jennie Andersson, David Myhre och Erik Jalsborn.

Revisorer har varit: Elisabet Kaudern med Kjell-Åke Jilderos som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Agne Bodin (sammankallande), Gunbrit Björkdahl samt Henry Thor, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2023-09-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002-2003	Fasadrenovering inkl isolering och fönsterkomplettering ca 18 miljoner kr
2002	Installation av automatiska dörröppnare ca 250 000 kr
2002	Byggnation av sophus ca 130 000 kr
2007	Renovering av avloppsstammar - Relining - inkl byte till lågspolande toaletter ca 4 miljoner kr
2007-2010	Renovering av tvättstugor ca 500 000 kr
2008-2009	Totalrenovering av Hillgaraget ca 7 miljoner kr
2009	Renovering av Hillsalen ca 700 000 kr
2010	VVS-projektet/kulvertar, termostater, ventiler, pannrum ca 4 miljoner kr
2011-2013	IMD-projektet/elrenovering, bredband, passersystem ca 9 miljoner kr
2017-2018	Byte av ca 1200 st fönster i lägenheterna ca 10,6 miljoner kr
2020	Ombyggnad av tvättstuga i 3AB till styrelserum ca 200 000 kr
2021-2022	Installation av hissar totalt ca 32 miljoner kr. Med statligt bidrag om 3,8 miljoner kr blev den totala kostnaden ca 28 miljoner kr
2021-2022	Takrenovering, byte av takpapp ca 1,5 miljoner kr
2023	Installation av Bauer WTS vattenbehandlingssystem på värmesystem med radiatorer ca 300 000 kr
2023	Relining av dagvattenrören från takbrunnarna på samtliga huskroppar inkl källarledningar hus H ca 2,5 miljoner kr
2023	IMD: Utbyte av vattenmätare och elsändare ca 350 000 kr
2024	Installation av Bauer WTS vattenbehandlingssystem på tappvarmvatten ca 150 000 kr

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av lägenhetsdörrar inklusive låssystem
- Byte av dörrar till elcentraler
- Installation av energioptimeringssystem
- Målning av trapphus
- Uppgradering av gårdsmiljö

Parkeringsplatser och Hillgaraget

Föreningen har totalt 164 parkeringsplatser som hyrs ut till såväl medlemmar, externa personer som företag och myndigheter. Parkeringsplatserna fördelar sig enligt följande:

- Garageplatser - nedre plan **68** st
- MC-platser - nedre plan **4** st
- P-platser - övre plan **73** st, Varav carportsplatser **20** st och gästbetalplatser **6** st
- Platser utmed V Ringgatan **6** st
- Platser utmed V Ringgatan **3** st/Hillsalen
- Platser utmed S Ringgatan **4** st
- Platser utmed S Strömgatan **6** st, Idéhuset

Händelser under verksamhetsåret 2024**Projekt/Händelser/Underhåll**

- **Vattenbehandlingssystem på tappvarmvatten**
Vi har låtit installera ett vattenbehandlingssystem för att åstadkomma bättre genomströmning och rening av tappvarmvattnet.
- **OVK**
OVK har utförts i samtliga lägenheter och verksamhetslokaler.
- **Linjemålning**
Alla p-platser har fått nya linjer.
- **Energioptimeringsprojekt**
Styrelsen har under året tillsatt en energioptimeringsgrupp som har haft i uppgift att hantera frågor om olika alternativ. En extrastämma hölls 2024-12-10 där föreningens medlemmar röstade för att genomföra energioptimeringsprojektet enligt beslutsunderlag. På stämman deltog 99 röstberättigade medlemmar. Installation planeras under 2025.
- **Uppgradering bredbandsnät**
Bredbandsnätet har uppgraderats från 250/100 Mbit/s till 500/500 Mbit/s.
- **Vattenskador**
Vattenskador i lägenheter på Plangatan 3B och 3C.
- **Belysning**
Armaturer har satts upp på de flesta källartrappsnedgångar.

IMD - individuell mätning av el och vatten

Föreningen införde 2012 individuell mätning (IMD) av el- kall- och varmvatten, vilket innebär att respektive bostadsrättshavare, lokalhyresgäst och bostadsrättsföreningen betalar efter förbrukning.

Föreningen köper in all el respektive vatten och säljer vidare inom fastigheten.

Moms tillkommer på respektive grundpris.

Lokalhyresgäster

Följande företag har under 2024 hyrt lokal hos föreningen:

PRO, Rylander medicinkonsult (RMK), Idéhuset, VAJPRO, Fotvården, Hårverket och Bräcke diakoni.

Gästlägenheten

Gästlägenheten har haft följande intäkt under 2024 7 900 kr (24 600 kr).

Medlemsaktiviteter

Under året har två **medlemsmöten** (2024-09-26 och 2024-10-15) genomförts, där medlemmarna fick information om vad som var på gång i föreningen och där det bjöds på mat och dryck.

Fixardagar

Styrelsen inbjöd under året till två fixardagar, en vårfixardag lördagen den 4 maj och en höstfixardag lördagen den 28 september. I snitt fyrtio arbetsvilliga medlemmar ställde upp vid varje tillfälle och många viktiga underhållsarbeten utfördes. Bra för både gemenskapen i området och föreningens ekonomi. I halvtid serverades korv och öl men även kaffe.

Årets **luciafirande** genomfördes fredagen 2024-12-13 och samlade ett 40-tal medlemmar. Alingsås lucia gästade föreningen och fick ta emot bidrag till luciainsamlingen.

Information och kommunikation

- **Hemsida**

Föreningen har en **hemsida - brfalstromer.se** - där man kan ta del av det mesta som rör föreningen: rutiner, aktuella händelser, styrelsesammansättning, information om miljöhus, tvättstugor gästlägenhet etc.

Uppdatering av informationen sker så ofta som det bara är möjligt och när det finns något viktigt att informera om.

Ansvarig för hemsidan är styrelsen med *Arne Hjelte* som webbredaktör.

- **Mailadress och jourtelefonnummer**

Styrelsen kan lätt nås via mailadressen - **brfalstromer@gmail.com** - och/eller via föreningens journummer - **0767-010422**.

- **Brevlåda på miljöhuset**

Det går alltid att lämna meddelanden och synpunkter i föreningens brevlåda om man väljer det ickedigitala formatet.

- **Gruppmail och gruppSMS**

Styrelsen har också möjlighet att vid akuta händelser snabbt nå och hålla bostadsrättshavarna/medlemmarna uppdaterade med aktuell information.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167 och under året har det tillkommit 20 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	214	198	187	259	259
Skuldsättning, kr/kvm	3 198	3 896	3 950	2 394	1 713
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 877	4 289	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	4	3
Energikostnad, kr/kvm	216	218	178	178	180
Årsavgifter, kr/kvm	711	675	546	496	496
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	746	761	743	649	657
Nettoomsättning, tkr	9 006	8 346	7 852	7 048	7 080
Resultat efter finansiella poster, tkr	610	-92	-2 185	1 236	1 439
Soliditet, %	29	26	27	38	46

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

Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNAR 2023:1. Fr.o.m. år 2024 beräknas även ytan avseende garage och förråd, som är upplåtna med hyresrätt, in i föreningens totala yta. Detta medför att beräkningen avseende vissa nyckeltal skiljer sig från tidigare 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. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 har inte beräknats, därav 0.

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. Fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1 ingår individuell mätning av el och vatten, samt obligatorisk informationsöverföring i årsavgifterna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 198 300	0	0	1 198 300
Upplåtelseavgifter, kr	2 873 400	0	0	2 873 400
Underhållsfond, kr	7 950 265	0	1 222 241	9 172 506
S:a bundet eget kapital, kr	12 021 965	0	1 222 241	13 244 206
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 366 564	-92 075	-1 222 241	3 052 248
Årets resultat, kr	-92 075	92 075	609 636	609 636
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 274 489	0	-612 605	3 661 884
S:a eget kapital, kr	16 296 454	0	609 636	16 906 090

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 77 759 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	4 274 488
Årets resultat, kr	609 636
Reservation till underhållsfond, kr	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	77 759
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 661 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 661 883

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	9 005 553	8 345 535
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	879
Summa Rörelseintäkter		9 005 853	8 346 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 978 232	-5 391 099
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 712	-207 137
Personalkostnader	Not 6	-255 861	-279 989
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 895 928	-1 705 510
Summa Rörelsekostnader		-7 320 733	-7 583 735
Rörelseresultat		1 685 120	762 679
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	71 848	142 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 147 332	-997 193
Summa Finansiella poster		-1 075 484	-854 755
Resultat efter finansiella poster		609 636	-92 075
Resultat före skatt		609 636	-92 075
Årets resultat		609 636	-92 075

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	52 477 315	54 217 243
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	177 616	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		52 654 932	54 217 243
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		52 655 432	54 217 743

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 767	1 508
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 557 174	1 251 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		561 642	643 656
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 120 583	1 897 043
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 742 707	5 670 527
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 742 707	5 670 527
Summa Omsättningstillgångar		4 863 290	7 567 570
Summa Tillgångar		57 518 722	61 785 313

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 071 700	4 071 700
Fond för yttre underhåll	9 172 506	7 950 265
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	13 244 206	12 021 965

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 052 248	4 366 564
Årets resultat	609 636	-92 075
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 661 884	4 274 489

Summa Eget kapital**16 906 090 16 296 454**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 700 000	32 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		22 700 000	32 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 900 000	10 700 000
Leverantörsskulder		437 470	846 373
Skatteskulder		23 007	13 144
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	96 819	92 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 455 335	1 836 454
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		17 912 631	13 488 859

Summa Skulder**40 612 631 45 488 859****Summa Eget kapital och skulder****57 518 722 61 785 313**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 685 120	762 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 895 928	1 705 510
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 895 928	1 705 510
Erhållen ränta	71 848	142 438
Erlagd ränta	-1 128 099	-938 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 524 797	1 672 531
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	81 090	176 598
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-795 460	636 866
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-714 371	813 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 810 426	2 485 995
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-333 616	-2 920 966
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-333 616	-2 920 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 100 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 100 000	-200 000
Årets kassaflöde	-2 623 190	-634 971
Likvida medel vid årets början	6 869 970	7 504 941
Likvida medel vid årets slut	4 246 779	6 869 970



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:

Följande avskrivningsprocent tillämpas på byggnadskomponenter:

Byggnader	1,75%
Fönsterbyten	2,5%
Laddstolpar	10%
Ombyggnad Styrelserum	10%
Hissar	2,5%
Relining	3,33%
Va-behandling värmesystem	2,78%
VA-behandling tappvarmvatten	2,86%
Mark skrivs ej 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	3 717 989 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	6 163 722	5 814 900
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad, el	349 006	314 352
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad, kall- och varmvatten	382 468	334 613
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	179 996	180 000
	Hyror lokaler	1 084 760	1 018 917
	Hyror garage och parkeringsplatser	539 339	436 872
	Hyror förbrukningsbaserad	115 233	70 649
	Hyror informationsöverföring	6 720	6 720
	Hyror övrigt	91 916	87 337
	Övriga primära intäkter	115 460	95 774
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 028 620	8 360 134
	Hyresbortfall	-23 067	-14 599
	<i>Summa</i>	-23 067	-14 599
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 005 553	8 345 535
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	300	879
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	300	879

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-388 512	-399 764
	Snö och halk-bekämpning	-20 367	-20 514
	Reparationer	-376 299	-500 607
	Planerat underhåll	-77 759	-557 464
	Hissar*	-209 502	-180 426
	El	-558 664	-529 884
	Uppvärmning	-1 768 661	-1 583 595
	Vatten	-277 038	-271 155
	Sophämtning	-368 548	-338 680
	Fastighetsförsäkring	-89 486	-86 882
	Kabel-TV och bredband	-272 087	-356 393
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-265 700	-260 698
	Förvaltningsavtalskostnader	-303 305	-302 881
	Övriga driftkostnader	-2 304	-2 156
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 978 232	-5 391 099

*Hissar, årets kostnader avseende service-/jouravtal samt reparationer

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-55 571	-20 956
	Extern revision	-15 043	-14 933
	Konsultkostnader	-1 506	-37 753
	Medlemsavgifter	-54 490	-54 490
	Föreningsverksamhet	-7 178	-8 723
	Övriga förvaltningskostnader	-56 925	-70 282
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-190 712	-207 137

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-191 448	-216 300
	Revisionsarvode	-8 595	-8 000
	Övriga arvoden	-26 865	-3 000
	Sociala avgifter	-28 953	-40 889
	Utbildning, kurser & konferenser	0	-11 800
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-255 861	-279 989

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 895 928	-1 705 510
----------------------------	------------	------------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 895 928	-1 705 510
--	-------------------	-------------------

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter SBAB	69 431	140 841
--------------------	--------	---------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 417	1 597
--	-------	-------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	71 848	142 438
---	---------------	----------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 147 325	-995 883
--	------------	----------

Övriga räntekostnader	-7	-1 310
-----------------------	----	--------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 147 332	-997 193
---	-------------------	-----------------

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 831 818	73 910 852
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 782 200	2 782 200
	Årets investeringar	156 000	2 920 966
	Justering komponentplan, utrangering 2018	37 632	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	79 807 650	79 614 018
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 396 775	-23 691 265
	Årets avskrivningar	-1 725 267	-1 705 510
	Justering komponentplan, utrangering 2018	-37 632	0
	Justering komponentplan, avskrivningar 2017-2023	-170 661	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 330 335	-25 396 775
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 477 315	54 217 243
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 359 000	4 359 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 325 000	2 325 000
	<i>Summa</i>	152 684 000	152 684 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 350 000	43 350 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	43 350 000	43 350 000

Justering 2024 har gjorts av föreningens komponentplan. Vid upprättandet av komponentplan (2017) har fel belopp av byggnadens ackumulerade värde angetts, varav differens har uppstått mellan plan och bokföringen. Denna differens är nu åtgärdad.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	338 094	338 094
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	338 094	338 094
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-338 094	-338 094
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-338 094	-338 094
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
Nedlagda kostnader under året	177 617	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	177 617	0

Nedlagda kostnader avser projekt: Energoptimering. Förväntas vara klart 2025.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 504 073	1 199 443
Övriga fordringar	53 101	52 436
Summa Övriga fordringar	1 557 174	1 251 879

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,17%	2025-03-30	12 100 000	0
Stadshypotek	2,65%	2032-03-30	10 000 000	0
Stadshypotek	4,42%	2027-06-30	4 800 000	400 000
Stadshypotek	4,42%	2027-06-30	4 700 000	400 000
Stadshypotek	3,72%	2026-01-30	4 000 000	0
Stadshypotek	2,94%	2025-09-01	3 000 000	0
			38 600 000	800 000

Långfristig del	22 700 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 100 000
Kortfristig del	15 900 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	800 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	10 000 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	39 989	38 136
	Källskatt & arbetsgivaravgifter	0	1 658
	Övriga kortfristiga skulder	56 830	53 093
	<i>Summa Övriga skulder</i>	96 819	92 888
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	775 450	722 232
	Upplupna räntekostnader	156 645	137 412
	Övriga upplupna kostnader	523 240	976 810
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 455 335	1 836 454

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 Bostadsrättsförening Alströmer i Alingsås, org.nr. 764000-0811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Alströmer i Alingsås 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 Bostadsrättsförening Alströmer i Alingsås 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.

Alingsås

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabet Kaudern
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ARNE HJELTE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 19:29:28



KRISTIAN KJELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 14:18:43



ERIK JALSBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 06:50:28



ANDREAS ELMELJUNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 16:33:48



BO IVAN LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 17:04:29



JENNIE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:15:47



DAVID MYHRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:00:27



ELISABET KAUDERN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:52:52



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:54:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ELISABET KAUDERN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:38:11



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:55:01



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.