



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg

 Sparande 306 kr/kvm	 Investeringsbehov 358 kr/kvm	 Skuldsättning 2 650 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 244 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 911 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
306 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att föreningens sparande ligger på en rimlig nivå. Inför året höjdes avgiften med 3%.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
358 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar efter en underhållsplan som löper över 50 år för att ha koll på investeringsbehovet över tid. Vi arbetar aktivt med att uppdatera och hålla underhållsplanen levande. Stora poster är bland annat trapphus 2030 och stambyte som är inplanerat 2035

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 650 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen är lågt belånad och vi har utrymme för att ta upp nya lån om så skulle behövas. I närtid ser vi dock inget behov av ytterligare finansiering. Samtliga föreningens lån är i nuläget kortfristiga lån kopplade till STIBOR.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Jämfört med andra föreningar har vi en låg räntekänslighet vilket är tillfredställande. Nyckeltalet indikerar hur mycket vi skulle behöva höja avgiften med vid en höjning av räntan med en procent.

NYCKELTAL



Energikostnad
244 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

Föreningen har IMD el vilket innebär att medlemmarnas elförbrukning ingår i energikostnaden. Både kostnad för uppvärmning och vatten ökade med i runda slängar 10 % under året och nya höjningar aviserades inför 2025. Styrelsen tittar på att effektivisera våra anläggningar för att hålla nere kostnaderna.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken fastigheterna står på men vi har ett arrendeaftal på parkeringsplatserna som omförhandlas löpande.

NYCKELTAL



Årsavgift
911 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften är satt för att klara den löpande driften samt avsätta pengar för kommande underhåll. Detta innebär i princip att man betalar kollektivt för slitage på fastigheten. Efter årets utgång höjdes avgiften med 3 % för att täcka ökade driftskostnader. Årsavgiften sätts i samråd med rådgivare på HSB och vi jobbar efter budget och prognoser för att hålla årsavgiften på rätt nivå. I nyckeltalet årsavgift ingår även medlemmars kostnader för el samt internetuppkoppling.

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8758 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 1927. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 37:1	1927-04-02	1926
Bagaregården 37:2	1927-04-02	1926
Bagaregården 37:3	1927-04-02	1926
Bagaregården 37:4	1927-04-02	1926

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 980
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	100
41	p-platser	0
Totalt 94 objekt		3 080

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 15 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Martin Ranefjärd	Ordförande	2015-06-14
Lisa Kjaerbeck	Ledamot	2021-06-03
Klara Valentinsson	Ledamot	2024-08-30
Malin Artling	Ledamot	2023-06-15
Annie Caroline Hyrefeldt	Ledamot	2024-08-26
Daniel Wahlberg	Suppleant	2019-08-17
Ian Börjesson	Suppleant	2024-08-26
Sara Evelina Petrovic	Suppleant	2024-08-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisa Kjaerbeck, Malin Artling, Sara Evelina Petrovic. Fyllnadsval för Ian Börjesson samt Daniel Wahlberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisa Kjaerbeck, Martin Ranefjärd, Malin Artling och Annie Caroline Hyrefeldt.

Revisorer har varit: Lilian Håkansson med Lena Balasingam som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lina Larsson (sammankallande) och Ronja Grenehed, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-23. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var beslut om antagande av nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-14.

Årtal	Åtgärd
1986	Stammrenovering
2008	Enhetsmätning, individuell mätning och debitering av el
2009	Renovering av trapphus
2019	Takrenovering
2020	Installation av solceller
2023	Nytt låssystem i hela fastigheten, byte av samtliga elmätare för enhetsmätning
2024	Kakla om i båda torkrummen, målning av källare uppgång F och G
2025	Linjemarkering av parkeringsplatser, fortsatt underhåll av källarna. Injustering av värmen.
2026	Mindre underhåll och uppfräschning av föreningslokal.
2027	Nytt OVK och byte radialfläkt
2028	Målning av cykelrum
2029	Energibesiktning

Summering av 2024

Året innehöll två mycket produktiva aktivitetsdagar där våra medlemmar bidrog till skötsel av vår trivsamma gård och fastighet. Under året färdigställdes renoveringen av vår bastu och relax.

Vår solcellsanläggning producerade under året ca 54000 kWh vilket är i paritet med tidigare år.

Efter ekonomiskt tunga år går vi äntligen mot lite ljusare tider. Dock har Göteborgs kommun aviserat kostnadshöjningar för vatten, renhållning och fjärrvärme (mellan 7-19%). Det finns ett fortsatt behov av ökat sparande för att möta vår underhållsplan.

Styrelsen har i samråd med ekonomisk rådgivare på HSB beslutat att höja avgiften med 3% inför kommande år. Detta för att hantera de ökade kostnaderna men framför allt för att kunna öka vårt sparande.

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

Vi kommer att installera fler laddplatser i år på grund av ökad efterfråga bland medlemmarna.

I övrigt planeras inga större åtgärder närmaste 5 åren. Mindre underhåll enligt underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	306	310	162	219	287
Skuldsättning, kr/kvm	2 650	2 701	2 914	3 289	3 387
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 739	2 701	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	244	223	246	222	171
Årsavgifter, kr/kvm	911	835	688	674	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	954	960	831	762	770
Nettoomsättning, tkr	2 909	2 746	2 433	2 323	2 317
Resultat efter finansiella poster, tkr	588	379	343	-82	619
Soliditet, %	21	16	12	8	9

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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	64 786	0	0	64 786
Upplåtelseavgifter, kr	19 888	0	0	19 888
Underhållsfond, kr	1 208 180	0	398 896	1 607 076
S:a bundet eget kapital, kr	1 292 854	0	398 896	1 691 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 326	378 824	-398 896	-1 746
Årets resultat, kr	378 824	-378 824	588 122	588 122
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	397 150	0	189 226	586 376
S:a eget kapital, kr	1 690 004	0	588 122	2 278 126

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 201 104 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	397 150
Årets resultat, kr	588 122
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	201 104
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	586 376

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	586 376
------------------------------------	----------------

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	2 909 241	2 770 779
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 940	184 844
Summa Rörelseintäkter		2 937 181	2 955 623
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 605 042	-1 988 688
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 189	-53 027
Personalkostnader	Not 6	-181 627	-175 819
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-152 558	-152 558
Summa Rörelsekostnader		-2 030 416	-2 370 092
Rörelseresultat		906 764	585 530
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 862	15 938
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-348 504	-222 645
Summa Finansiella poster		-318 642	-206 707
Resultat efter finansiella poster		588 122	378 824
Resultat före skatt		588 122	378 824
Årets resultat		588 122	378 824

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 135 464	9 288 022
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 135 464	9 288 022
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		9 135 964	9 288 522

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32	821
Aktuell skattefordran		3 456	16 137
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	705 581	643 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	88 028	86 701
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		797 097	747 525
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 720	552 720
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 720	552 720
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 139 976	30 892
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 139 976	30 892
Summa Omsättningstillgångar		1 939 793	1 331 137
Summa Tillgångar		11 075 758	10 619 660

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	84 674	84 674
Fond för yttre underhåll	1 607 076	1 208 180
Summa Bundet eget kapital	1 691 750	1 292 854

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 746	18 326
Årets resultat	588 122	378 824
Summa Fritt eget kapital	586 376	397 150

Summa Eget kapital	2 278 125	1 690 003
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 163 075	8 319 075
Leverantörsskulder		165 304	178 073
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	68 295	47 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	400 958	384 525
Summa Kortfristiga skulder		8 797 632	8 929 656

Summa Skulder		8 797 632	8 929 656
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		11 075 758	10 619 660
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	906 764	587 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	152 558	152 558
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	152 558	152 558
Erhållen ränta	29 862	15 938
Erlagd ränta	-359 598	-205 707
Övriga poster	-2 720	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	726 866	550 352
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	53 299	131 884
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	35 070	-37 097
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	88 369	94 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	815 235	645 138
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-156 000	-656 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 000	-656 000
Årets kassaflöde	659 235	-10 862
Likvida medel vid årets början	1 144 811	1 155 673
Likvida medel vid årets slut	1 804 046	1 144 811

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på ombyggnader:	30 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	15-30 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 434 231 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	2 504 052	2 318 568
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	131 459	175 710
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	78 000	78 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	126 977	126 500
	Hyror övrigt	10 000	5 600
	Övriga primära intäkter	58 753	69 511
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 909 241	2 773 889
	Hyresbortfall	0	-3 110
	<i>Summa</i>	0	-3 110
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 909 241	2 770 779
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	26 200	120 771
	Övriga sekundära intäkter	1 740	64 073
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	27 940	184 844
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-117 845	-137 440
	Snö och halk-bekämpning	-36 397	-53 925
	Reparationer	-42 538	-35 323
	Planerat underhåll	-201 104	-424 846
	Försäkringsskador	0	-148 382
	El	-211 134	-204 489
	Uppvärmning	-365 812	-329 859
	Vatten	-173 404	-152 588
	Sophämtning	-48 988	-94 805
	Fastighetsförsäkring	-30 131	-28 359
	Kabel-TV och bredband	-133 380	-133 380
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-91 820	-89 688
	Förvaltningsavtalskostnader	-109 565	-115 309
	Övriga driftkostnader	-42 924	-40 296
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 605 042	-1 988 688

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 744	0
	Administrationskostnader	-18 648	-9 528
	Extern revision	-13 500	-11 000
	Medlemsavgifter	-24 900	-24 900
	Föreningsverksamhet	-3 693	-4 765
	Övriga förvaltningskostnader	-3 704	-2 835
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-91 189	-53 027
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-66 443	-64 004
	Revisionsarvode	-4 000	-3 787
	Övriga arvoden	-2 000	0
	Löner och övriga ersättningar	-66 000	-66 000
	Sociala avgifter	-43 184	-42 028
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-181 627	-175 819
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	-138 266	-138 266
	Avskrivning på markanläggning	-14 292	-14 292
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-152 558	-152 558
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter bunden placering	17 534	886
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	12 327	15 052
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	29 862	15 938
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-348 264	-222 357
	Övriga räntekostnader	-240	-288
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-348 504	-222 645

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 194 661	14 194 661
	Ingående anskaffningsvärde mark	177 000	177 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	442 268	442 268
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 813 928	14 813 928
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 525 906	-5 373 348
	Årets avskrivningar	-152 558	-152 558
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 678 464	-5 525 906
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 135 464	9 288 022
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	490 000	490 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	216 000	216 000
	<i>Summa</i>	82 706 000	82 706 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 365 000	13 365 000
	Varav i eget förvar	-2 753 000	-2 753 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 612 000	10 612 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	273 476	273 476
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	273 476	273 476
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-273 476	-273 476
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-273 476	-273 476
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

664 070

561 199

Övriga fordringar

41 511

82 667

*Summa Övriga fordringar***705 581****643 866**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

886

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

88 028

85 815

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***88 028****86 701**

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Bostadsrätter

2 720

2 750

Övriga kortfristiga placeringar

0

550 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***2 720****552 750**

Not 16	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>
Nordea Hypotek AB	3,03%	2025-11-28	4 331 537	78 000
Nordea Hypotek AB	3,04%	2025-11-28	3 831 538	78 000
			8 163 075	156 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

8 163 075

Kortfristig del

8 163 075

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

156 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

624 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,04%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,03%	2025-11-28	4 331 537	78 000
Nordea Hypotek AB	3,04%	2025-11-28	3 831 538	78 000
			8 163 075	156 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 163 075	
Kortfristig del			8 163 075	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	16 690	0
Arbetsgivaravgifter & Källskatt	49 287	46 715
Övriga kortfristiga skulder	2 318	1 268
<i>Summa Övriga skulder</i>	68 295	47 983

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	252 557	229 674
Upplupna räntekostnader	22 390	33 484
Övriga upplupna kostnader	126 011	121 367
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	400 958	384 525

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF HELAGSFJÄLLET 1-4 I GÖTEBORG, org.nr. 757200-8758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF HELAGSFJÄLLET 1-4 I GÖTEBORG 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 BRF HELAGSFJÄLLET 1-4 I GÖTEBORG 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lilian Håkansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN RANEFJÄRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 18:00:02



MALIN ARTLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 18:14:31



LISA KJAERBECK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 01:05:11



KLARA VALENTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 10:58:57



ANNIE CAROLINE HYREFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 13:07:37



LILIAN HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 19:13:36



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 08:40:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LILIAN HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 19:15:20



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 08:41:24



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Brf Helagsfjället 1-4 har som mål och vision att ha väl underhållna fastigheter samt att förvalta dessa på ett sådant sätt att ett tryggt, aktivt och ekonomiskt fördelaktigt boende kan erbjudas delägarna. Genom att skapa en miljö som är trivsamt och erbjuder mervärde ökar vi värdet av att bo i Brf Helagsfjället 1-4.

DET GODA BOENDET

Brf Helagsfjället 1-4 arbetar kontinuerligt med att skapa en fin och bra utemiljö, att engagera medlemmarna i den gemensamma miljön samt att hålla nere föreningens kostnader, ett arbete som föreningen gör tillsammans med alla medlemmar.

Vi har under året kunnat genomföra två mycket lyckade aktivitetsdagar med god uppslutning som även inneburit socialt umgänge med grillning på gården. På våra aktivitetsdagar har vi fått mycket gjort och dessa dagar är ovärderliga för att bevara vår trivsamma gård och hålla föreningen i övrigt i gott skick.

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.