



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Kremlan i Sundsvall

Sparande 219 kr/kvm	Investeringsbehov 15 208 kr/kvm	Skuldsättning 3 382 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 191 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 876 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
219 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

NYCKELTAL



Investeringsbehov
15 208 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 382 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

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

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

-

NYCKELTAL



Energikostnad
191 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

-

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

-

NYCKELTAL



Årsavgift
876 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

-

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 HSBs brf Kremlan i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716460-2042 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Äkrom 5:44		1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
189	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 501
2	lokaler (hyresrätt)	262
112	garageplatser	1 680
114	p-platser	0
Totalt 417 objekt		19 443

Föreningens lägenheter fördelas på: 61 st 2 rok, 23 st 2.5 rok, 17 st 3 rok, 14 st 3.5 rok, 65 st 4 rok, 3 st 4.5 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Joel Rahmqvist	Ordförande
Jan Olof Lampinen	Ledamot
Tommy Nilsson	Ledamot
Soili Sollén	Ledamot
Mohamed Abu-Torse	Ledamot
Simo Dzeletovic	Ledamot
Ida Andersson	Ledamot
Jörgen Viksten	Ledamot utsedd av HSB
Christina Nilsson	Suppleant
Jan Överhem	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Olof Lampinen, Tommy Nilsson, Mohamed Abu-Torse, Jan Överhem samt Christina Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Joel Rahmqvist, Jan Olof Lampinen, Ida Andersson och Peter Bengtsson (extern).

Revisorer har varit: Anthony Velander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit styrelsen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. Styrelsen tog andra beslut (2 av 2) att anta HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

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 2023-05-23. Underhållsplanen kommer under 2025 ses över och justeras.

Två medlemsmöten har hållits under året i samband med städdagar på vår och höst.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Hiss byte klart på Lysekils vägen 45.
2024	Tak byte föreningslokalen pga. vattenskada, nytt kök i föreningslokalen.
2024	Målning helt klar, etapp 3 och 4 nedre gården och servicehus samt garage.
2023	Ny bokningstavla i Kvartershuset.
2023	Ventilationsbyte har gjorts på Lysekilsvägen 21, 23, 27 samt 29.
2023	Lasering av staket och plank kring parkeringsplatserna.
2023	Förbättrad ytterbelysning vid kvartershuset.
2023	Målning av etapp 2, mellangården och flera servicehus.
2023	Nya dörrar till lägenheterna i höghusen.
2022	Färdigställt bytena av ytterdörrar till radhusen samt balkongdörrarna. Även bytt balkongdörrarna i lägenheterna i punkthusen och även de egna ingångarna punkthusen.
2022	Påbörjat målning av radhus-etapp 1 övre gården samt några garage och servicehus samt bytt stuprör.
2021	Förstärkt belysning i området, bl.a. lekparkerna.
2021	Asfalterat framför delar av punkthusen.
2021	Byte av fläktaggregat - punkthus (Lysekilsvägen 25).
2021	Påbörjat arbete med byte balkongdörrar samt byte ytterdörrar (främst de som utsätts för yttre påverkan av väder och vind).
2020	Ett flertal vattenskador har rapporterats under året.
2020	Telenors bredband uppdaterades till 250/250.
2020	Mycket arbete kring parkeringsfrågor i området.
2020	Motionsrummet har uppgraderats.
2020	Boulebana vid övre radhusområdet.
2020	Målning av balkonger på punkthusen som inte färdigställdes 2019.
2020	Asfaltering av några parkeringar samt framför punkthus.
2020	Vi har fokuserat på utemiljön och bland annat planterat ett 20-tal äppel- och apelträd, vinbärsbuskar samt röjt sly.
2020	Renovering av lekplatser och en helt ny har färdigställts.
2020	Färdigställt utebelysning samt påbörjat genomgång av innekylning i gemensamhetsutrymmen.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte till gemensam el i punkthusen.
2025-2028	Bygga fler EL-ladd stolpar (tidsram osäker).
2026-2028	Ventilationen Lysekilsvägen 15.
2027	Belysning inomhus.
2027-2029	Ventilationen Lysekilsvägen 5.
2027	Hiss byte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 259 och under året har det tillkommit 21 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 263.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	219	313	394	323	338
Skuldsättning, kr/kvm	3 382	3 504	3 948	4 099	4 282
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 757	3 893	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	191	148	178	181	181
Årsavgifter, kr/kvm	876	859	843	843	843
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	843	834	900	895	895
Nettoomsättning, tkr	16 373	16 046	15 945	15 871	15 906
Resultat efter finansiella poster, tkr	-510	2 892	4 019	2 055	2 067
Soliditet, %	40	40	37	34	32

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets resultat är -510 tkr och efter avsättning till / avlyft från underhållsfonden -175 tkr.

Kassaflödet är negativt (-3 982 tkr) pga större investeringar och underhåll som gjorts under året. Man har bland annat utfört hissbyte Lysekilsvägen 45 samt målning av nedre gården, servicehus och garage.

Föreningen har även haft vattenskador under året som påverkat resultatet negativt.

Som framgår av flerårsöversikten har föreningen över tid påvisat ett positivt resultat och för att möta de ökade kostnaderna har föreningen beslutat höja avgifterna med 3% 2025 och ser årligen över höjningsbehovet för att möta framtida kostnadsökningar.

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	14 004 651	0	0	14 004 651
Upplåtelseavgifter, kr	255 995	0	0	255 995
Underhållsfond, kr	11 719 836	0	-334 712	11 385 124
S:a bundet eget kapital, kr	25 980 482	0	-334 712	25 645 770
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 778 430	2 891 622	334 712	21 004 764
Årets resultat, kr	2 891 622	-2 891 622	-510 031	-510 031
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 670 052	0	-175 319	20 494 733
S:a eget kapital, kr	46 650 534	0	-510 031	46 140 503

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 619 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 953 712 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	20 670 052
Årets resultat, kr	-510 031
Reservation till underhållsfond, kr	-1 619 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 953 712
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 494 733

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	20 494 733
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	16 372 736	16 045 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 283	166 095
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		16 388 019	16 211 953
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-9 079 692	-7 859 474
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 953 712	-342 782
Övriga externa kostnader	Not 6	-774 845	-844 061
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-367 048	-328 817
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 814 428	-2 520 541
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-168 251	-334 712
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-15 157 976	-12 230 388
RÖRELSERESULTAT		1 230 042	3 981 565
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		246 969	229 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 985 662	-1 917 909
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 380	598 530
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 740 073	-1 089 943
ÅRETS RESULTAT		-510 031	2 891 622



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	106 194 488	105 978 922
Pågående nyanläggningar	Not 12	299 250	115 150
Summa materiella anläggningstillgångar		106 493 738	106 094 072
Summa anläggningstillgångar		106 493 738	106 094 072
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 433	-9 704
Kundfordringar		29 083	0
Avräkningskonto HSB		1 156 848	1 973 187
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	164 772	103 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 005 910	1 105 004
Summa kortfristiga fordringar		2 358 046	3 172 146
Kassa och bank			
Bank	Not 15	5 599 210	8 765 163
Summa kassa och bank		5 599 210	8 765 163
Summa omsättningstillgångar		7 957 256	11 937 309
SUMMA TILLGÅNGAR		114 450 994	118 031 381

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 004 651	14 004 651
Upplåtelseavgifter	255 995	255 995
Fond för yttre underhåll	11 385 124	11 719 836
<i>Summa bundet eget kapital</i>	25 645 770	25 980 482
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	21 004 764	17 778 430
Årets resultat	-510 031	2 891 622
<i>Summa fritt eget kapital</i>	20 494 733	20 670 052
Summa eget kapital	46 140 503	46 650 534
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 21 500 000	22 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	21 500 000	22 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	44 250 000	46 125 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17 61 885	61 885
Leverantörsskulder	167 351	879 159
Aktuell skatteskuld	Not 18 33 619	27 234
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 6 392	12 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 2 291 244	2 274 895
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	46 810 491	49 380 847
Summa skulder	68 310 491	71 380 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	114 450 994	118 031 381

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 230 042	3 981 565
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 814 428	2 520 541
Övriga poster	168 251	334 712
	<u>4 212 722</u>	<u>6 836 819</u>
Erhållen ränta	246 969	229 436
Erlagd ränta	-2 253 358	-1 822 201
Övriga poster	-1 380	598 530
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 204 953</u>	<u>5 842 583</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 239	-164 312
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-427 660	148 322
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 775 053</u>	<u>5 826 593</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 382 346	-3 722 552
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-3 382 346</u>	<u>-3 722 552</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 375 000	-2 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-2 375 000</u>	<u>-2 000 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-3 982 293</u>	<u>104 041</u>
Likvida medel vid årets början	10 738 350	10 634 310
Likvida medel vid årets slut	<u>6 756 057</u>	<u>10 738 350</u>
	<u>-3 982 293</u>	<u>104 040</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 15 - 25 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.

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	60 887 tkr
Förändring jämfört med föregående år	-600 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	15 050 432	14 755 288
Årsavgiftsbortfall bostäder	-5	-14 488
Årsavgift TV/bredband	283 500	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	777 760	641 301
Hysesintäkt övrigt	32 604	42 104
Konsumtionsavgift el	52 220	179 712
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	283 500
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	38 395	24 387
Övriga fakturerade kostnader	600	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	137 229	134 053
	16 372 736	16 045 858
* I Årsavgiften ingår el, värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	146 391
Drakstaden parkering, markarrende	15 283	19 704
	15 283	166 095
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 933 532	-1 576 127
El	-632 636	-566 554
Uppvärmning	-1 945 153	-1 882 829
Vatten	-1 142 833	-436 213
Renhållning	-537 395	-295 706
Bevakningskostnader	-813	-813
TV, bredband, iptelefoni	-350 112	-350 558
Obligatoriska besiktningar	-51 998	-7 433
Serviceavtal	-46 158	-68 564
Hissar serviceavtal & besiktning	-48 108	-47 322
Förvaltningskostnader	-1 469 655	-1 829 052
Försäkringar	-487 769	-389 825
Fastighetsskatt	-358 020	-350 271
Övriga driftskostnader	-75 510	-58 208
	-9 079 692	-7 859 474
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll föreningslokal, tak	-986 844	0
Underhåll föreningslokal, invändigt	-539 296	0
Underhåll tvättstuga, tvätt- och torkutrustning byte	-121 499	0
Underhåll takrännor	-228 625	0
Underhåll takpannor	-77 448	-7 888
Underhåll terasstak	0	-58 824
Underhåll ventilation	0	-90 344
Underhåll parkeringsplatser	0	-56 113
Underhåll mark och utemiljö	0	-129 613
	-1 953 712	-342 782

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

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-22 900	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-567 258	-550 746
Kostnader överlåtelse och panter	-37 180	-27 250
Föreningsverksamhet	-7 072	-9 654
Kontorsutrustning och -material	-208	-5 004
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-30 393	-9 634
Konsulter	-13 605	-87 185
Förbrukningsinventarier	-11 208	-9 798
Medlemsavgifter HSB	-64 700	-64 700
Arrende, hyra, leasing	-20 321	-50 990
Kundförluster m m	0	-8 101
	-774 845	-844 061

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-285 690	-233 772
Övriga arvoden	0	-16 905
Revisionsarvode	-10 700	-9 660
Sociala avgifter	-70 658	-68 480
	-367 048	-328 817

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-2 694 648	-2 400 761
Markanläggningar	-119 781	-119 781
	-2 814 428	-2 520 541

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Utrangering av anläggningstillgång, målning fasad	-168 251	-334 712
	-168 251	-334 712

Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter	-1 380	-1 470
Vinst vid försäljning lgh 106		600 000
	-1 380	598 530

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	243 442 856	239 665 159
Årets investering byggnader, avser hissbyte Lysekilsv 45	1 234 996	0
Årets investering byggnader, avser målning nedre gården, servicehus, garage etapp 3 & 4	1 963 250	0
Årets investering byggnader, avser målning övergård och servicehus etapp 1 & 2	0	3 480 013
Utrangering målning	-683 300	-1 302 500
Årets investering byggnader, avser lgh dörrar	0	1 600 184
Ingående anskaffningsvärde mark	4 095 100	4 095 100
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 482 653	2 482 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 535 555	250 020 608

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-46 918 075	-45 485 102
Årets avskrivningar byggnader	-2 694 648	-2 400 813
Utrangering målning	515 049	967 840
Ingående avskrivningar markanläggningar	-720 312	-600 532
Årets avskrivningar markanläggningar	-119 781	-119 781
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-49 937 766	-47 638 387

Nedskrivning byggnader	-96 403 300	-96 403 300
------------------------	-------------	-------------

Utgående redovisat värde

106 194 488

105 978 922

Redovisade värden byggnader	100 456 829	100 121 481
Redovisade värden mark	4 095 100	4 095 100
Redovisade värden markanläggningar	1 642 560	1 762 340

Fastighetsbeteckning: Äkrom 5:44

Taxeringsvärde	Värdeår 1992	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		109 000 000	20 600 000	129 600 000	129 600 000
Lokaler		2 682 000	2 313 000	4 995 000	4 995 000
		111 682 000	22 913 000	134 595 000	134 595 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	136 646 000	136 646 000
varav i eget förvar	-34 646 000	-24 646 000
Summa ställda säkerheter	102 000 000	112 000 000

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, avser målning övergård och servicehus	0	1 472 795
Årets Investering, avser målning övergård och servicehus	0	2 007 218
Omklassificering till Byggnader och mark, avser målning övergård och servicehus	0	-3 480 013
Ingående värde pågående nyanläggningar, avser hissbyte Lysekilsv 45	15 400	0
Årets Investering, avser hissbyte Lysekilsv 45	1 219 596	15 400
Omklassificering till Byggnader och mark, avser hissbyte Lysekilsv 45	-1 234 996	0
Ingående värde pågående nyanläggningar, avser IMD installation	99 750	0
Årets Investering, avser IMD installation	199 500	99 750
Utgående värde pågående nyanläggningar	299 250	115 150

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	105 150	103 659
Övriga kortfristiga fordringar	59 622	0
	164 772	103 659

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	536 049	487 344
Förutbetalad Byggbeslag avtal	6 416	6 229
Förutbetalad kabel-TV och bredband	40 540	40 528
Förutbetalad HSB avtal	386 797	372 842
Förutbetalad hjärtstartare	3 997	9 588
Upplupen intäkt el	32 111	188 473
	1 005 910	1 105 004

Not 15 BANK

SBAB	5 599 210	8 765 163
	5 599 210	8 765 163

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	2,68%	2025-10-28	9 000 000	0
SE-Banken Bolån	2,68%	2025-10-28	9 000 000	0
SE-Banken Bolån	2,68%	2025-10-28	8 000 000	0
SE-Banken Bolån	2,55%	2025-11-28	6 875 000	500 000
SE-Banken Bolån	2,53%	2025-11-28	875 000	250 000
SE-Banken Bolån	2,53%	2025-11-28	10 000 000	0
Swedbank	1,14%	2030-10-25	22 000 000	500 000
			65 750 000	1 250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **21 500 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 500 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 43 750 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **44 250 000**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 000 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 59 500 000

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	61 885	61 885
	61 885	61 885

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	33 619	27 234
	33 619	27 234

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 758	2 892
Avtalsplacerade inbetalningar	534	5 682
Övriga kortfristiga skulder	4 100	4 100
	6 392	12 674

	2024-12-31	2023-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen snörenhållning	91 171	35 192
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	341 967	339 294
Upplupna räntekostnader	29 364	297 060
Upplupen revision	20 800	17 900
Upplupet rep- och underhåll	377 723	186 793
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 415 167	1 397 939
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 053	717
	2 291 244	2 274 895

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Joel Rahmqvist	Jan Olov Lampinen	Ida Andersson
Tommy Nilsson	Mohamed Ahmed Abu Torse	Simo Dzeletovic
Soili Sollén	Jörgen Viksten	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anthony Velander	Caroline Andersen
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kremlan i Sundsvall, org.nr. 716460-2042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kremlan i Sundsvall för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kremlan i Sundsvall 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anthony Velander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Kremlan i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOEL RAHMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:22:32



JAN OLOV LAMPINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:21:02



JÖRGEN VIKSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:23:32



MOHAMED AHMED ABU TORSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:21:44



IDA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:19:11



SOILI SOLLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:24:05



TOMMY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:21:01



SIMO DZELETOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:24:08



ANTHONY VELANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:21:04



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 21:27:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Kremlan i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANTHONY VELANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:17:34



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 21:27:20



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 föreningsstämmans 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.