



ÅRSREDOVISNING

2024

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Brf Pålsjögatan 8 Föreningsgatan 26, org.nr 769614-9587, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Pålsjögatan 8 Föreningsgatan 26 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Sedan 2007 har föreningen varit ett privatbostadsföretag. Föreningen förvärvade 2007 fastigheten Hammaren 31 inklusive mark i Helsingborgs Kommun, fastigheten har adress Pålsjögatan 8 Föreningsgatan 26. I fastigheten finns 25 lägenheter med en totalt bostadsyta på 1 841 kvm och 3 lokaler med hyresrätt med en totalt yta på 199 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Borätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning utförs löpande av styrelse samt HSB (värme), Risbergs (tak) och Anticimex (källare). Föreningens underhållsplan är uppdaterad.

Under året har föreningen utfört underhållsspolning, utbyte av porttelefoner samt installerat nödtelefoner i hissar.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder.

- Underhåll av tak och fönster
- Underhåll av VVS

Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca -105 000 kr. Förra året var resultatet ca - 297 000 kr.

Föreningen har vid årets slut 1 218 266 kr på konto hos Handelsbanken.

Föreningen höjde sina avgifter med 6% 1 januari 2024. Styrelsen har beslutat om att höja avgifter den 1 januari 2025 med 5%.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 35. Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2024.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Johanna Fagerström, ordförande

Håkan Nilsson

Karl-Johan Rosendahl

Petter Fast

Nina Larsson

Föreningsvald revisor har varit Birgitta Palmqvist.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar under året.

Mål för verksamheten

Föreningens övergripande målsättning är ett tryggt, trivsamt och bekymmersfritt boende med stabil avgiftsutveckling.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 628	1 537	1 524	1 524
Årets resultat, tkr	-105	-298	-159	97
Soliditet (%)	72%	68%	72%	72%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	665	627	541	541
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75%	74%	74%	
Energikostnader, kr/kvm	215	228	200	
Skuldsättning, kr/kvm	5 378	5 378	5 378	
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 111	6 111	6 111	
Sparande kr/kvm	210	155	212	
Räntekänslighet	9%	9,7%	9,9%	
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	33 409			

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgiften ingår vatten, värme och tv-avgift, men inte hushållsel.

Nyckeltal (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt beräknas utifrån total boendeyta på 1 841 kvm. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas på fastighetens totala yta på 2 092 kvm.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus intäkter av engångskaraktär (t ex elstöd som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4%

4 4 - 7%

3 7 - 10%

2 10 - 20%

1 >20%

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2024 beror på avskrivning av byggnad och inventarier samt ökade räntekostnader. Avskrivningsplanen för föreningens fastighet är 2023 ändrad från 370 år till att skrivas av med 1% per år (beräknat på restvärdet 2022) vilket ger betydligt högre avskrivningar än tidigare. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2024 med 6% och 2025 med 5%. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver. Föreningen har ett positivt kassaflöde.

Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	27 779 314	1 555 054	99 214	409 598	-297 563
Disposition enligt stämmobeslut				-297 563	297 563
Från fond för yttre underhåll			-227 704	227 704	
Till fond för yttre underhåll			128 490	-128 490	
Årets resultat					-104 747
Vid årets slut	27 779 314	1 555 054	-	211 249	-104 747

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-104 747	-297 563
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad*	227 704	340 187
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 490	-128 490
Resultat efter disposition av underhåll	-5 533	-85 866

Underhållsfonden täcker inte årets totala underhållskostnad.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	211 249,00
Årets resultat	-104 746,49
Balanseras i ny räkning	106 502,51

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 628 232	1 537 476
Övriga rörelseintäkter	2	2 439	22 495
Summa rörelseintäkter		1 630 671	1 559 971
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 036 681	-1 195 629
Övriga externa kostnader	4	-92 993	-88 718
Personalkostnader och arvoden	5	-78 642	-67 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 502	-303 502
Summa rörelsekostnader		-1 511 818	-1 655 723
Rörelseresultat		118 853	-95 752
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 276	8 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 876	-210 456
Summa finansiella poster		-223 600	-201 812
Resultat efter finansiella poster		-104 747	-297 564
Resultat före skatt		-104 747	-297 564
Årets resultat		-104 747	-297 563

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		39 733 008	40 032 533
Inventarier, verktyg och installationer		19 469	23 444
Summa materiella anläggningstillgångar		39 752 477	40 055 977
Summa anläggningstillgångar		39 752 477	40 055 977
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		7 302	2 303
Övriga fordringar		34 949	40 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 526	12 065
Summa kortfristiga fordringar		78 777	54 438
Kassa och bank		1 218 267	987 069
Summa omsättningstillgångar		1 297 044	1 041 507
SUMMA TILLGÅNGAR		41 049 521	41 097 484

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		29 334 368	29 334 368
Fond för yttre underhåll		-	99 214
Summa bundet eget kapital		29 334 368	29 433 582
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		211 249	409 598
Årets resultat		-104 747	-297 563
Summa fritt eget kapital		106 502	112 035
Summa eget kapital		29 440 870	29 545 617
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 950 000	7 400 000
Summa långfristiga skulder		7 950 000	7 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 300 000	3 850 000
Leverantörsskulder		66 065	70 173
Aktuella skatteskulder		2 084	1 059
Övriga skulder		15 598	12 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		274 904	217 964
Summa kortfristiga skulder		3 658 651	4 151 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 049 521	41 097 484

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-104 747	-297 563
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	303 502	303 502
	<u>198 755</u>	<u>5 939</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	198 755	5 939
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-21 412	-10 463
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	53 854	38 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	231 197	34 252
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	231 197	34 252
Likvida medel vid årets början	987 070	952 817
Likvida medel vid årets slut	<u>1 218 267</u>	<u>987 069</u>

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>%</i>
-Byggnader	Rak	1 %
-Inventarier	Rak	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 224 348	1 155 048
Hyror	403 884	382 428
Summa	1 628 232	1 537 476

I årsavgifter ingår värme, vatten och tv-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga intäkter	2 439	176
Erhållet bidrag, elstöd	-	22 319
Summa	2 439	22 495

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Energi	80 074	104 133
Uppvärmning	259 551	280 209
Vatten	110 603	93 067
Renhållning	30 608	35 087
Fastighetsservice	65 921	80 446
Försäkring	29 764	40 960
Kommunikation	38 082	28 524
Löpande underhåll	114 917	126 991
Planerat underhåll	240 109	340 187
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	67 052	66 025
Summa	1 036 681	1 195 629

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	80 547	84 957
Konsultkostnader	435	2 688
Medlemsverksamhet	12 011	1 073
Summa	92 993	88 718

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	63 600	53 202
Sociala avgifter	15 042	14 672
Summa	78 642	67 874

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 528 002	32 528 002
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 528 002	32 528 002
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 930 469	-2 630 943
Årets avskrivningar	-299 526	-299 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 229 995	-2 930 469
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 435 001	10 435 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	39 733 008	40 032 533

År 2023 ändrar föreningen avskrivningsplanen för fastigheten från 370 år till 1% per år. Fastigheten kommer att var helt avskriven år 2122.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	40 200 000	2 630 000	42 830 000
Summa	40 200 000	2 630 000	42 830 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	232 200	232 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 200	232 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-208 756	-204 780
Årets avskrivningar	-3 976	-3 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 732	-208 756
Utgående redovisat värde	19 468	23 444

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	1 218 267	987 069
Summa	1 218 267	987 069

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	2,79 %	2026-08-23	2026-08-23	3 850 000	3 850 000
Swedbank Hypotek	1,00 %	2025-08-25	2025-08-25	3 300 000	3 300 000
Swedbank Hypotek	3,44 %	2027-05-25	2027-05-25	4 100 000	4 100 000
Summa				11 250 000	11 250 000
Avgår kortfristig del				-3 300 000	-3 850 000
Varav långfristig del				7 950 000	7 400 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån. Ingen planenlig amortering finns för föreningens lån. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	21 275 000	21 275 000
Ställda säkerheter	21 275 000	21 275 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Helsingborg,

Johanna Fagerström

Håkan Nilsson

Karl-Johan Rosendahl

Petter Fast

Nina Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

Birgitta Palmqvist

Verifikat

Transaktion 09222115557540911106

Dokument

920 Pålsjög 8 Föreningsg 26 årsredovisning 2024 digital
sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-03-06 16:04:11 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-03-10 19:39:07 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Johanna Fagerström (JF)
johannafager84@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johanna Fagerström"
Signerade 2025-03-06 18:32:44 CET (+0100)

Håkan Nilsson (HN)
norrebro7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN NILSSON"
Signerade 2025-03-06 17:37:51 CET (+0100)

Nina Larsson (NL)
ninaolarsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nina
Irene Oriana Larsson"
Signerade 2025-03-07 07:10:32 CET (+0100)

Karl-Johan Rosendahl (KR)
karljohan.rosendahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl-
Johan Rosendahl"
Signerade 2025-03-06 17:54:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540911106

Petter Fast (PF)
petterfast@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Petter Fast"
Signerade 2025-03-09 10:25:09 CET (+0100)

Birgitta Palmqvist (BP)
birgitta.a.palmqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Birgitta Ann-Heléne Palmqvist"
Signerade 2025-03-10 19:39:07 CET (+0100)

Detta verifikat  r utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil  r säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-l sare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en t janst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Pålsjögatan 8/ Föreningsgatan 26
Org.nr 769614-9587

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Helsingborg 2025-02-21


Birgitta Palmqvist

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

ANTECKNINGAR

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne