



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren med säte i Norrköping org.nr. 725000-0556 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kv. Stenhuggaren nr. 24	1956-01-01	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partner. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	454
36	garageplatser	958
18	p-platser	0
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 420
Totalt 133 objekt		5 832

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 30 st 2 rok, 21 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann.Christine Sporrang	Ordförande	2024-05-20
Björn Jansson	Ledamot	2023-05-11
Mikael Bergvall	Ledamot	2023-05-11
Jenny Molnar	Ledamot	2023-05-11
Emil Theologou	Ledamot	2024-05-20
Johan Ekfeldt	Suppleant	2024-05-20
Patrik Voight	Suppleant	2024-05-20
Björn Axman	Suppleant	2024-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Jansson, Mikael Bergvall, Jenny Molnar, Johan Ekfeldt, Patrik Voight samt Björn Axman

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Revisionsbolaget Thomas Colmodin AB vald av föreningen

Valberedning har varit: Maria Opoku (samman kallande) samt Pekka Lehtinen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +1% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har tagit fram en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen ska användas både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Föreningen kommer att införa ett maxantal för andrahandsuthyrningar.

Vi finner ingen fönsterfirma som kan serva våra fasadfönster med dess delar. Därför är det viktigt att alla smörjer fönstermekanismerna regelbundet.

Ny belysning och hjärtstartare är installerade i miljöhuset.

Två hyresgäster har lämnat oss vid årsskiftet. Ny hyresgäst till lokal Smedjegatan är eftersökt.

Lokalen Sandgatan 34 källare kommer att användas av föreningen fortsättningsvis.

Vattenläcka Smedjegatans torkrum medförde mindre uppgrävning. Detta är nu åtgärdat.

Styrelsen kommer regelbundet att utföra brandsyn i fastigheterna.

Nytt företag ALT Hiss kommer att sköta hisservice fortsättningsvis.

Övriga jourarbetet utförs av firmor som anges på tavlan vid resp. entré.

Vi har utfört en OVK ventilationsbesiktning vilken medförde flera anmärkningar om bristande ventilation i flera lägenheter i fastigheterna. Berörda medlemmar meddelas om detta.

Under senare år har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Takbyte
2022	Installerat nytt låssystem till alla ytterdörrar och dörrar till gemensamma utrymmen
2022	Ny energieffektiv ventilationsanläggning med värmeåtervinning har installerats
2022	Ny utrustning och maskiner har köpts in till gymmet
2022	Ny fjärrvärmecentral till värmesystem och varmvatten har installerats, tillsammans med ny reglercentral
2023	Tvättstuga har totalrenoverats
2023	Stammar i fastighetens bottenplatta har filmats

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	155	49	119	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 551	1 914	2 081	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 047	2 111	2 295	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	175	197	207	193	186
Årsavgifter, kr/kvm	622	587	613	576	564
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	79	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	586	674	643	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 332	3 174	3 111	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	537	477	579	679	610
Soliditet, %	42	39	38	36	41

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut för år 2020. Nyckeltal för årsavgift kr/kvm samt årsavgifter/totala intäkter i % har beräknats från år 2021 med hänsyn till IMD och bredband/kabel-TV. Från och med årets bokslut så beräknas kvm för garagbyggnader även in i lokalytan.

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.

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.

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	434 400	0	0	434 400
Uppskrivningsfond, kr	21 405	0	0	21 405
Underhållsfond, kr	449 890	0	203 790	653 680
S:a bundet eget kapital, kr	905 695	0	203 790	1 109 485
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 956 795	472 275	-203 790	5 225 280
Årets resultat, kr	472 275	-472 275	531 204	531 204
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 429 070	0	327 414	5 756 484
S:a eget kapital, kr	6 334 765	0	531 204	6 865 969

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 553 790 kr samt ianspråktagande skett med 350 000 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	5 225 280
Årets resultat, kr	531 204
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 756 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Balanseras i ny räkning, kr	5 406 484

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 331 941	3 173 513
Övriga rörelseintäkter	3	88 527	110 988
Summa rörelseintäkter		3 420 468	3 284 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 020 172	-1 975 425
Övriga externa kostnader	5	-250 897	-190 680
Personalkostnader och arvoden	6	-126 777	-126 593
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-371 970	-372 165
Summa rörelsekostnader		-2 769 817	-2 664 863
Rörelseresultat		650 651	619 638
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		34 088	21 938
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 521	38 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 033	-203 659
Summa finansiella poster		-112 424	-142 846
Resultat efter finansiella poster		538 227	476 792
Skatter			
Skatter		-7 023	-4 517
Årets resultat		531 204	472 275

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 898 438	13 270 408
Summa materiella anläggningstillgångar		12 898 438	13 270 408
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	77 569	77 569
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 569	77 569
Summa anläggningstillgångar		12 976 007	13 347 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	13 025
Skattekonto		88	144
Avräkningskonto HSB		995 898	904 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 669	66 740
Summa kortfristiga fordringar		1 065 655	984 750
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 467 489	1 985 744
Summa kassa och bank		2 467 489	1 985 744
Summa omsättningstillgångar		3 533 143	2 970 494
SUMMA TILLGÅNGAR		16 509 150	16 318 471

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		434 400	434 400
Reservfond		21 405	21 405
Fond för yttre underhåll		653 680	449 890
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 109 485	905 695
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 225 280	4 956 795
Årets resultat		531 204	472 275
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 756 484	5 429 070
Summa eget kapital		6 865 969	6 334 765
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 437 700	2 466 300
Summa långfristiga skulder		4 437 700	2 466 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 610 148	6 861 632
Leverantörsskulder		149 531	297 864
Aktuella skatteskulder		18 440	24 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	427 362	333 588
Summa kortfristiga skulder		5 205 481	7 517 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 509 150	16 318 471

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	538 227	476 792
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	371 970	372 165
Kassaflöde från löpande verksamhet	910 198	848 957
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	10 152	-878 773
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-67 464	225 574
Kassaflöde från löpande verksamhet	852 886	195 758
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-280 084	-816 484
Årets kassaflöde	572 802	-620 726
Likvida medel vid årets början	2 890 585	3 210 987
Likvida medel vid årets slut	3 463 387	1 985 744

NOTER

1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 75 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,65 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 tkr.

2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	2 749 440	2 593 608
Hysesintäkter lokaler, ej moms	260 744	276 930
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	148 500	148 500
Hysesintäkter garage och p-platser	176 569	177 560
Hysesbortfall	-15 860	-36 115
Bastuavgifter	11 218	11 920
Gemensamhetslokal	330	110
Övriga intäkter	1 000	1 000
Summa nettoomsättning	3 331 941	3 173 513

3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Överlåtelseavgift	10 317	11 291
Andrahandsuthyrning	14 086	7 199
Elstöd	0	22 989
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	64 124	69 509
Övriga rörelseintäkter	88 527	110 988

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	276 722	278 023
Underhåll enligt plan	0	42 524
Elavgifter	141 014	140 130
Uppvärmningsavgifter	691 987	654 060
Vatten och avlopp	186 315	166 679
Sophämtning	130 554	118 082
Försäkringar	78 077	71 238
Kabel-tv	145 222	145 151
Fastighetsskötsel	222 938	220 853
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	141 550	138 475
Övriga kostnader	5 792	210
Summa driftskostnader	2 020 172	1 975 425

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	14 000	14 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	136 217	131 252
Övriga förvaltningskostnader	75 816	22 632
Konsultarvoden	0	2 700
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	846
Personalkostnader - möten	2 853	908
Överlåtelseavgift	13 175	12 497
IT-kostnader	1 646	1 121
Inkasso	0	0
Medlems- och föreningsavgifter avdragsgilla	7 190	0
Summa övriga externa kostnader	250 897	190 680

6 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	95 000	93 800
Övriga arvoden	4 800	5 400
Sociala avgifter	26 977	27 393
Summa personalkostnader och arvoden	126 777	126 593

7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 490 454	22 490 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 490 454	22 490 454
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 220 046	-8 847 881
Årets avskrivningar	-371 970	-372 165
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 592 016	-9 220 046
Utgående redovisat värde	12 898 438	13 270 408
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	853 000	853 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 077 000	1 077 000
Totalt taxeringsvärde	67 930 000	67 930 000

Fastighetsbeteckning IFYLLES AV EKONOM

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2024-12-31	2023-12-31
Övriga långfristiga värdepappersinnehav			77 569	77 569
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav			77 569	77 569
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			69 669	66 740
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			69 669	66 740
10 Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken affärskonto			40 863	54 202
SBAB			1 821 821	28 174
SBAB placeringskonto			0	1 324 970
Handelsbanken e-kapital			604 805	578 398
Summa kassa och bank			2 467 489	1 985 744
11 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,59	2023-12-29	0	2 490 300
Stadshypotek AB	3,47	2026-12-30	2 440 300	0
Stadshypotek AB	2,02	2024-03-30	0	2 209 800
Stadshypotek AB	4,07	2026-03-30	2 128 600	0
Stadshypotek AB	0,99	2024-09-30	0	4 627 832
Stadshypotek AB	2,98	2025-09-30	4 478 948	
			9 047 848	9 327 932
Nästa års amortering beräknas uppgå till			280 084	254 084
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			4 330 064	6 607 548
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 437 700	2 466 300
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 120 336	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 647 428	
Ställda säkerheter				
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder				
Fastighetsinteckningar			12 426 300	12 426 300
Summa ställda säkerheter			12 426 300	12 426 300
12 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			280 084	254 084
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			4 330 064	6 607 548
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			4 610 148	6 861 632

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	0	240
Förutbetalda hyror och avgifter	277 918	262 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 069	38 675
Depositioner	24 000	24 000
Avtalsplacerade inbetalningar	375	8 167
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	427 362	333 588

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Ann-Christine Sporrang

Mikael Bergvall

Björn Jansson

Jenny Molnar

Emil Theologou

Min revisionsberättelse har lämnats den

Thomas Colmodin
Revisionsbolaget
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren
org.nr. 725000-0556**

Jag har granskat verksamhetsberättelsen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren** för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om verksamhetsberättelsen och förvaltningen på grund av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att verksamhetsberättelsen inte innehåller väsentliga fel. En revision omfattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i verksamhetsberättelsen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om styrelsen handlat i strid med stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att föreslå årsmötet:

att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 28 april 2025



Thomas Colmodin

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN.CHRISTINE SPORRONG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:58:51



MIKAEL BERGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:19:47



BJÖRN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:15:34



JENNY MOLNAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:19:12



EMIL THEOLOGOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:17:06



THOMAS COLMODIN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 12:46:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS COLMODIN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:54:49



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.