



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Grueback i Falkenberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

**ÅRSREDOVISNING**  
**HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg**  
Org nr 749000-0549

**Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret**

**2024-01-01--2024-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024**

**Verksamheten**

**Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Föreningens fastighet Vindilen 1 i Falkenberg bebyggdes åren 1964-1965.

På fastigheten finns 10 st bostadshus med 28 uppgångar med adresserna:  
Västgötavägen 15 A-C, 17 A-C, 19 A-F, 21 A-C, 23 A-B  
Lertäktsvägen 2 A-F, 4 A-E, 6 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|           |             |       |       |                      |
|-----------|-------------|-------|-------|----------------------|
| Bostäder  | Bostadsrätt | 26st  | 1 rok | 1 169M <sup>2</sup>  |
|           |             | 63st  | 2 rok | 3 695M <sup>2</sup>  |
|           |             | 88st  | 3 rok | 6 920M <sup>2</sup>  |
|           |             | 33st  | 4 rok | 3 102M <sup>2</sup>  |
|           |             | 6st   | 5 rok | 663M <sup>2</sup>    |
|           |             | 216st |       | 15 549M <sup>2</sup> |
| Garage    | Hyresrätt   | 147st |       | 2 190M <sup>2</sup>  |
| P-platser | Hyresrätt   | 147st |       |                      |
| Totalt    |             |       |       | 17 739M <sup>2</sup> |

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder;

- Byte av gavelvägg som tilläggsisolerats och fått nytt tegel på Lertäktsvägen 4 A.
- Byte av garagetak vi Västgötavägen 15 A och C.

**Underhåll**

De närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder;

- Byte av de två sista gavlarna på Lertäktsvägen 2 A och Västgötavägen 19 A.
- Renovering av tvättstuga på Västgötavägen 19 A.
- Uppfräschning av miljöhuset vid Västgötavägen 15 C, påbörjat 2025.
- Uppfräschning av miljöhuset vid Lertäktsvägen.
- Nybyggnation av garage på Västgötavägen 21-23.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2024-12-01. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. I budgeten för 2025 avsätts 2 200 000 kr till den yttre underhållsfonden.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 596kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Årsavgifterna för 2024 var oförändrade. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2025-01-01 med 4,5 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 680 710 kr. Under året har föreningen amorterat 271 980 kr.

**Väsentliga avtal**

Administrativt avtal, HSB  
Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar  
Telia, internet-telefon och TV  
Städfix i Falkenberg AB, trapphusstädning  
Curves, IMD-avläsning

**Medlemsinformation**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. I början av året hade föreningen 266 st medlemmar. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 272 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 20 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Ove Johansson          | ordförande                  |
| Klas Andersson         | ledamot, vice ordförande    |
| Ann-Charlotte Ahlqvist | ledamot, sekreterare        |
| Ulla-Britt Tölander    | ledamot                     |
| Jena Hellberg          | ledamot                     |
| Niklas Josefsson       | ledamot                     |
| Jan Thell              | ledamot, utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Ove Johansson, ledamöterna Niklas Josefsson och Jens Hellberg.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ove Johansson, Klas Andersson, Ulla-Britt Tölander och Jens Hellberg två i förening.

Vicevärd har varit Niklas Josefsson och uthyrningsansvarig för övernattningslägenheten har varit Inger Sand Wallin.

Revisor har varit Gunnar Petterson med Poul Hansen som suppleant, valda av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter till HSB Götas distriktsstämma valdes ingen.

Valberedning har varit Bianka Andersson, sammankallande, Elisabeth Torén och Thomas Eklund.

### Flerårsöversikt

|                                    | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr               | 11 828 | 11 370 | 11 276 | 11 239 | 11 276 |
| Res. efter finansiella poster, tkr | 798    | 10     | 1 566  | 1 304  | 19     |
| Årsavgifter per kvm                | 689    | 689    |        |        |        |
| upplåten med bostadsrätt*)         |        |        |        |        |        |
| Skuldsättning kr/ kvm              | 207    | 254    |        |        |        |
| Skuldsättning per kvm              | 237    | 254    |        |        |        |
| upplåten med bostadsrätt           |        |        |        |        |        |
| Sparande per kvm                   | 211    | 226    |        |        |        |
| Räntekänslighet, %                 | 0,3    | 0,4    |        |        |        |
| Energikostnad per kvm              | 180    | 176    |        |        |        |
| Årsavgift andel i % av             | 93     | 94     |        |        |        |
| totala rörelseintäkter             |        |        |        |        |        |

\*) Nytt beräkningssätt fr om år 2023 där ex. IMD, förbrukningsavgiften har inkluderats i årsavgiften.

## Förändring av eget kapital

|                                | Insatser  | Uppl.<br>avgifter | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------|-----------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 1 374 030 | 1 858 850         | 5 596 134        | 3 617 794              | 10 251            |
| Resultatdisp. enl stämmobeslut |           |                   |                  | 10 251                 | -10 251           |
| Avsättning underhåll 2022      |           |                   | 2 200 000        | -2 200 000             |                   |
| Ianspråk. yttre fond 2022      |           |                   | -1 702 108       | 1 702 108              |                   |
| Årets resultat                 |           |                   |                  |                        | 798 951           |
| Belopp vid årets slut          | 1 374 030 | 1 858 850         | 6 094 026        | 3 130 153              | 798 951           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 3 130 153 |
| Årets resultat      | 798 951   |
|                     | 3 929 104 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 3 929 104 |
|                     | 3 929 104 |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 094 026 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

|                                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                                     |       |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 1 | 11 827 504               | 11 370 134               |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 11 827 504               | 11 370 134               |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 2 | -6 942 717               | -6 812 818               |
| Periodiskt underhåll                                       | Not 3 | -1 702 108               | -2 106 674               |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -95 050                  | -92 175                  |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 5 | -1 000 963               | -926 225                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -1 235 573               | -1 390 373               |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -10 976 411              | -11 328 265              |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>851 093</b>           | <b>41 869</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 39 808                   | 24 078                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -91 951                  | -55 697                  |
| Summa finansiella poster                                   |       | -52 143                  | -31 619                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>798 951</b>           | <b>10 251</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>798 951</b>           | <b>10 251</b>            |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>   |       |                          |                          |
| Årets resultat                                             |       | 798 951                  | 10 251                   |
| Reservering till fond för yttre underhåll                  |       | -2 200 000               | -2 200 000               |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                |       | 1 702 108                | 2 106 674                |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                       |       | <b>301 059</b>           | <b>-83 075</b>           |

| Balansräkning                                |        |        | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |        |                          |                          |
| Byggnader                                    | Not 11 | Not 7  | 14 946 874               | 16 095 322               |
| Mark                                         |        |        | 537 600                  | 537 600                  |
| Inventarier, verktyg och installationer      |        | Not 8  | 261 375                  | 348 500                  |
|                                              |        |        | <u>15 745 849</u>        | <u>16 981 422</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        |        | <u>15 745 849</u>        | <u>16 981 422</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        |        | 12 188                   | 6 247                    |
| Avräkningskonto HSB Göta                     |        |        | 3 255 824                | 2 167 173                |
| Övriga fordringar                            |        | Not 9  | 154 479                  | 271 229                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | Not 10 | 406 679                  | 407 436                  |
|                                              |        |        | <u>3 829 170</u>         | <u>2 852 085</u>         |
| Summa omsättningstillgångar                  |        |        | <u>3 829 170</u>         | <u>2 852 085</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        |        | <b><u>19 575 019</u></b> | <b><u>19 833 507</u></b> |

| Balansräkning                                |        | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 374 030                | 1 374 030                |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 1 858 850                | 1 858 850                |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 6 094 026                | 5 596 134                |
|                                              |        | <u>9 326 906</u>         | <u>8 829 014</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 3 130 153                | 3 617 794                |
| Årets resultat                               |        | 798 951                  | 10 251                   |
|                                              |        | <u>3 929 104</u>         | <u>3 628 045</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>13 256 009</u>        | <u>12 457 059</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 | 1 801 813                | 1 240 912                |
|                                              |        | <u>1 801 813</u>         | <u>1 240 912</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 | 1 878 897                | 2 711 790                |
| Leverantörsskulder                           |        | 250 289                  | 899 047                  |
| Skatteskulder                                |        | 28 626                   | 39 735                   |
| Fond för inre underhåll                      |        | 498 300                  | 532 661                  |
| Övriga skulder                               | Not 12 | 161 812                  | 220 257                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 1 699 272                | 1 732 046                |
|                                              |        | <u>4 517 197</u>         | <u>6 135 536</u>         |
| Summa skulder                                |        | <u>6 319 010</u>         | <u>7 376 448</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>19 575 019</u></b> | <b><u>19 833 507</u></b> |

|                                                                           | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                  |                          |                          |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 798 951                  | 10 251                   |
| Avskrivningar                                                             | 1 235 573                | 1 390 373                |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 2 034 524                | 1 400 624                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | 111 566                  | -356 489                 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -785 446                 | 540 947                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                        | 1 360 644                | 1 585 082                |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                               | 0                        | -1 502 126               |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                      | 0                        | -435 625                 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | 0                        | -1 937 751               |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -271 992                 | -382 342                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -271 992                 | -382 342                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>1 088 652</b>         | <b>-735 011</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början *)</b>                                  | <b>2 167 173</b>         | <b>2 902 184</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut *)</b>                                    | <b>3 255 824</b>         | <b>2 167 173</b>         |

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

| Noter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Redovisnings- och värderingsprinciper</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                          |
| <b>Allmänna upplysningar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                          |
| Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNA 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |                          |
| <b>Intäktsredovisning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |                          |
| Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |                          |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |                          |
| Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |                          |
| Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.                                                                                                                                   |                          |                          |
| Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                          |
| Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.                                                                                                                                                                                                |                          |                          |
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | %                        |                          |
| Byggnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2,0                      |                          |
| Inventarier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6,0                      |                          |
| Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |                          |
| <b>Fordringar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |                          |
| Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |                          |
| <b>Skulder</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |
| Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |                          |
| Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |                          |
| <b>Fond för yttre underhåll</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |                          |
| Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                          |
| <b>Fastighetsavgift/Fastighetsskatt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |                          |
| Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.                                                                                                                                                                                                                                           |                          |                          |
| <b>Inkomstskatt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |                          |
| En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 429 877 kr (15 429 877 kr).                                                                                                                                                                                                   |                          |                          |
| <b>Eventualförpliktelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                          |
| En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. |                          |                          |
| <b>Uppskattningar och bedömningar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                          |
| <b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |                          |
| Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |                          |

| Noter                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31                                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Avsättningar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                   |                          |                   |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. |                                                                   |                          |                   |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.                |                                                                   |                          |                   |
| <b>Not 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Nettoomsättning</b>                                            |                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Årsavgifter, bostäder                                             | 9 273 881                | 9 268 355         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Hyror                                                             | 649 043                  | 551 581           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Elintäkter                                                        | 831 010                  | 641 158           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vattenintäkter                                                    | 898 500                  | 802 238           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Övriga intäkter                                                   | 175 070                  | 106 802           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   | <b>11 827 504</b>        | <b>11 370 134</b> |
| <b>Not 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Driftskostnader</b>                                            |                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Fastighetsskötsel och lokalvård                                   | 950 385                  | 953 496           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Reparationer                                                      | 463 603                  | 941 719           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | El                                                                | 498 552                  | 415 816           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Uppvärmning                                                       | 1 818 067                | 1 578 225         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vatten                                                            | 877 324                  | 739 825           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sophämtning                                                       | 428 670                  | 463 594           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kabel-TV, internet                                                | 588 142                  | 588 256           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Övriga avgifter                                                   | 194 340                  | 184 334           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Fastighetsavgift/fastighetsskatt                                  | 403 770                  | 395 154           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Förvaltningsarvoden                                               | 375 000                  | 375 000           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Övriga driftskostnader                                            | 344 865                  | 177 399           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   | <b>6 942 717</b>         | <b>6 812 818</b>  |
| <b>Not 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Periodiskt underhåll</b>                                       |                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll                  | 1 702 108                | 2 106 674         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   | <b>1 702 108</b>         | <b>2 106 674</b>  |
| <b>Not 4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Övriga externa kostnader</b>                                   |                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Extern revisor - BoRevision                                       | 24 750                   | 21 875            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Medlemsavgifter                                                   | 70 300                   | 70 300            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   | <b>95 050</b>            | <b>92 175</b>     |
| <b>Not 5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                              |                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Medelantal anställda                                              | Innev. år                | Föreg. år         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Män                                                               | 1                        | 1                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Förtroendevalda</b>                                            |                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Styrelsearvode                                                    | 150 000                  | 150 000           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vicevärdsarvode                                                   | 17 500                   | 12 000            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Revisorsarvode                                                    | 7 000                    | 7 000             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Löner och andra ersättningar                                      | 7 400                    | 5 400             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sociala kostnader                                                 | 31 621                   | 19 709            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   | <b>213 521</b>           | <b>194 109</b>    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Övriga anställda</b>                                           |                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Löner och ersättningar                                            | 471 839                  | 457 917           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sociala kostnader                                                 | 179 252                  | 146 950           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Uttagsskatt                                                       | 136 351                  | 127 249           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   | <b>787 442</b>           | <b>732 116</b>    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Totalt</b>                                                     | <b>1 000 963</b>         | <b>926 225</b>    |
| <b>Not 6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <u>Avskrivningar</u>                                              |                          |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Byggnader                                                         | 1 148 448                | 1 303 248         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Inventarier                                                       | 87 125                   | 87 125            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   | <b>1 235 573</b>         | <b>1 390 373</b>  |

| Noter                                                               |            | 2024-12-31  | 2023-12-31  |                 |                           |
|---------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|-----------------|---------------------------|
| Not 7 Byggnader                                                     |            |             |             |                 |                           |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).          |            |             |             |                 |                           |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år         |            | 2085        |             |                 |                           |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                                      |            | 1965        |             |                 |                           |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader                    |            | 56 445 339  | 53 457 587  |                 |                           |
| Årets investeringar                                                 |            | 0           | 2 987 752   |                 |                           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                            |            | 56 445 339  | 56 445 339  |                 |                           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                 |            | -40 350 017 | -39 046 769 |                 |                           |
| Årets avskrivningar                                                 |            | -1 148 448  | -1 303 248  |                 |                           |
| Utgående avskrivningar                                              |            | -41 498 465 | -40 350 017 |                 |                           |
| Utgående bokfört värde                                              |            | 14 946 874  | 16 095 322  |                 |                           |
| Taxeringsvärde för Vindilen 1                                       |            |             |             |                 |                           |
| Byggnad - bostäder                                                  |            | 144 000 000 | 144 000 000 |                 |                           |
| Byggnad - lokaler                                                   |            | 2 169 000   | 2 169 000   |                 |                           |
|                                                                     |            | 146 169 000 | 146 169 000 |                 |                           |
| Mark - bostäder                                                     |            | 58 000 000  | 58 000 000  |                 |                           |
| Mark - lokaler                                                      |            | 3 000 000   | 3 000 000   |                 |                           |
|                                                                     |            | 61 000 000  | 61 000 000  |                 |                           |
| Taxeringsvärde totalt                                               |            | 207 169 000 | 207 169 000 |                 |                           |
| Not 8 Inventarier, verktyg och installationer                       |            |             |             |                 |                           |
| Ingående anskaffningsvärde                                          |            | 1 395 806   | 960 181     |                 |                           |
| Årets investeringar                                                 |            | 0           | 435 625     |                 |                           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                            |            | 1 395 806   | 1 395 806   |                 |                           |
| Ingående avskrivningar                                              |            | -1 047 306  | -960 181    |                 |                           |
| Årets avskrivningar                                                 |            | -87 125     | -87 125     |                 |                           |
| Utgående avskrivningar                                              |            | -1 134 431  | -1 047 306  |                 |                           |
| Bokfört värde                                                       |            | 261 375     | 348 500     |                 |                           |
| Not 9 Övriga fordringar                                             |            |             |             |                 |                           |
| Skattekonto                                                         |            | 154 479     | 271 229     |                 |                           |
|                                                                     |            | 154 479     | 271 229     |                 |                           |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                 |            |             |             |                 |                           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                        |            | 406 679     | 407 436     |                 |                           |
|                                                                     |            | 406 679     | 407 436     |                 |                           |
| Not 11 Skulder till kreditinstitut                                  |            |             |             |                 |                           |
| Låneinstitut                                                        | Lånenummer | Ränta       | Konv.datum  | Total låneskuld | Nästa års<br>amort./konv. |
| Stadshypotek AB                                                     | 221161     | 1,26%       | 2025-09-30  | 1 240 912       | 1 240 912                 |
| Stadshypotek AB                                                     | 232540     | 3,25%       | 2025-09-30  | 617 625         | 617 625                   |
| Stadshypotek AB                                                     | 233016     | 2,96%       | 2028-10-30  | 1 822 173       | 20 360                    |
|                                                                     |            |             |             | 3 680 710       | 1 878 897                 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |            |             |             |                 | 1 801 813                 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |            |             |             |                 | 2 320 000                 |
| Kortfristig del av långfristig skuld                                |            |             |             |                 | 1 878 897                 |
|                                                                     |            |             |             |                 | 2 711 790                 |

| Noter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristiga skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 271 980 kr

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet 30 101 000 30 101 000

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Källskatt                   | 9 299          | 57 260         |
| Arbetsgivaravgifter         | 12 383         | 31 738         |
| Mervärdesskatt              | 136 045        | 117 514        |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 085          | 13 745         |
|                             | <b>161 812</b> | <b>220 257</b> |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 8 989            | 2 334            |
| Övriga upplupna kostnader       | 769 267          | 835 644          |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 921 016          | 894 068          |
|                                 | <b>1 699 272</b> | <b>1 732 046</b> |

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Falkenberg

Ann-Charlotte Ahlqvist

Ove Johansson

Jan Thell

Jens Hellberg

Klas Andersson

Ulla-Britt Tölander

Niklas Josefsson

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

Gunnar Pettersson  
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gruebäck i Falkenberg, org.nr. 749000-0549

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gruebäck i Falkenberg 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 Gruebäck i Falkenberg 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Petterson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OVE JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 18:29:03



**ANN-CHARLOTTE AHLQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 08:27:48



**JENS HELLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 21:16:16



**KLAS GÖRAN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 18:05:09



**ULLA-BRITT TÖLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 16:41:09



**JAN THELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 23:11:37



**NIKLAS JOSEFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 20:05:59



**GUNNAR OLOF PETTERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 16:24:25



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 19:41:18



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUNNAR OLOF PETTERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 14:59:02



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 19:41:56



# 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.