



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf 75 Gredelby i Knivsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 75 Gredelby i Knivsta med säte i Uppsala org.nr. 716401-3406 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Knivsta kommun:

| Fastighet             | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------------|---------------|----------------------|
| Knivsta Gredelby 7:56 | 1985-01-17    | 1985                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 36                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 052                    |
| 17                      | garageplatser                         | 204                      |
| 17                      | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 70 objekt</b> |                                       | <b>3 256</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 8 st 4 rok, 4 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn            | Roll       |
|-----------------|------------|
| Benita Lindberg | Ordförande |
| Bengt Emilsson  | Ledamot    |
| Björn Jansson   | Ledamot    |
| Bo Andersson    | Ledamot    |
| Ola Forsgren    | Ledamot    |
| Patrick Edlund  | Ledamot    |
| Niklas Blomberg | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Benita Lindberg, Björn Jansson, Bengt Emilsson samt Bo Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ola Forsgren, Benita Lindberg och Niklas Blomberg.

Revisorer har varit: Fredrik Wannmyr vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Staffan Jonsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-11. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### **Ekonomi**

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 366 419 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 363 945 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +5%. Styrelsen har beslutat om att avvakta med att ändra avgiften 2025. Med motivation att invänta tills det visar sig vilken ränta de lån som ska omsättas får. Nytt beslut väntas inför tredje kvartalet 2025.

Avgifterna för p-platser och garage höjdes med 50% fr.o.m. 2024-04-01.

### **Kassaflödesanalys**

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

**Underhåll och investeringar**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 708 427 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 207 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 361 258 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-08.

**Aktiviteter**

Grannsamverkan har etablerats i föreningen.

Under året har det byts ytterdörrar till samtliga boende och kvarterslokalen. Föreningen har haft gemensamma sammankomster i form av två grilldagar och adventsfika för samtliga medlemmar.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd                      |
|-------|-----------------------------|
| 1985  | Husen byggdes               |
| 2011  | Helt nytt tak på ett småhus |
| 2013  | Byte väggpaneler            |
| 2023  | Postboxar                   |
| 2023  | Helt nytt tak, småhus 8 B   |
| 2024  | Byte av ytterdörrar         |

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

| Årtal | Åtgärd                           |
|-------|----------------------------------|
| 2025  | Byta förrådstak på 8A, 8C och 8D |

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 114   | 144   | 179   | 177   | 192   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 549 | 4 170 | 4 252 | 4 335 | 4 417 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 853 | 4 449 | 4 537 | 4 624 | 4 712 |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 7     | 7     | 7     | 8     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 217   | 179   | 173   | 171   | 153   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 680   | 648   | 624   | 624   | 624   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 96    | 96    | 96    | 93    | 97    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 665   | 631   | 609   | 632   | 606   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 166 | 2 041 | 1 981 | 1 971 | 1 972 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -366  | -503  | -32   | 81    | -355  |
| Soliditet, %                           | 6     | 9     | 12    | 12    | 11    |

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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre kostnader än intäkter. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen höja årsavgifterna.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 723 596                    | 0                                                                      | 0                         | 723 596                    |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 2 029 927                  | 0                                                                      | -321 500                  | 1 708 427                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 753 523</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-321 500</b>           | <b>2 432 023</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -815 572                   | -503 454                                                               | 321 500                   | -997 526                   |
| Årets resultat, kr                    | -503 454                   | 503 454                                                                | -366 419                  | -366 419                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-1 319 026</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-44 919</b>            | <b>-1 363 945</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>1 434 497</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-366 419</b>           | <b>1 068 078</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 239 000 kr samt ianspråktagande skett med 560 500 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -997 526          |
| Årets resultat, kr                                  | -366 419          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-1 363 945</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -207 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 361 258           |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-1 209 687</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

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

## Rörelseintäkter

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 2 156 107        | 2 040 881        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 9 969            | 14 790           |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b> |       | <b>2 166 076</b> | <b>2 055 671</b> |

## Rörelsekostnader

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 777 493        | -1 868 950        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -64 056           | -13 374           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -113 536          | -115 227          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -375 506          | -411 728          |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 330 591</b> | <b>-2 409 279</b> |

## Rörelseresultat

**-164 515**      **-353 608**

## Finansiella poster

|                                                  |       |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 1 498           | 8 903           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | Not 9 | -203 401        | -158 749        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |       | <b>-201 903</b> | <b>-149 846</b> |

## Resultat efter finansiella poster

**-366 419**      **-503 454**

## Resultat före skatt

**-366 419**      **-503 454**

## Årets resultat

**-366 419**      **-503 454**

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                   |                   |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 14 302 597        | 13 754 534        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | Not 11 | 109 712           | 129 697           |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>14 412 308</b> | <b>13 884 231</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>14 412 808</b> | <b>13 884 731</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 2 162 651         | 1 556 468         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 60 184            | 29 851            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>2 222 835</b>  | <b>1 586 318</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>2 222 835</b>  | <b>1 586 318</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>16 635 644</b> | <b>15 471 049</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 723 596   | 723 596   |
| Fond för yttre underhåll  | 1 708 427 | 2 029 927 |
| Summa Bundet eget kapital | 2 432 023 | 2 753 523 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -997 526   | -815 572   |
| Årets resultat         | -366 419   | -503 454   |
| Summa Ansamlad förlust | -1 363 945 | -1 319 026 |

Summa Eget kapital

1 068 078 1 434 497

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |   |           |
|-------------------------------------------------|--------|---|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 0 | 9 509 865 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 0 | 9 509 865 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |           |
|-------------------------------------------------|--------|------------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 14 810 664 | 4 068 455 |
| Leverantörsskulder                              |        | 344 936    | 60 271    |
| Skatteskulder                                   |        | 15 388     | 26 060    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 11 555     | 3 434     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 385 023    | 368 467   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 15 567 566 | 4 526 687 |

Summa Skulder

15 567 566 14 036 552

Summa Eget kapital och skulder

16 635 644 15 471 049



KASSAFLÖDESANALYS

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

|                                                                              |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |           |
| Rörelseresultat                                                              | -164 515  | -353 608  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |           |           |
| Avskrivningar                                                                | 375 506   | 411 728   |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 375 506   | 411 728   |
| Erhållen ränta                                                               | 1 498     | 10 518    |
| Erlagd ränta                                                                 | -202 223  | -159 010  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 10 265    | -90 372   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |           |           |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -30 951   | -16 846   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 297 492   | 30 034    |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | 266 540   | 13 188    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 276 805   | -77 184   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |           |           |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -903 584  | -74 431   |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -903 584  | -74 431   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | 1 232 344 | -267 656  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | 1 232 344 | -267 656  |
| Årets kassaflöde                                                             | 605 566   | -419 271  |
| Likvida medel vid årets början                                               | 1 531 766 | 1 951 036 |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 2 137 331 | 1 531 766 |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

*Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna skiljer sig mot föregående års årsredovisning.*

**Regelverk för årsredovisningar**

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5-10 år.   |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 12 582 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr      |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>            |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder *             | 2 075 712                | 1 976 892                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser | 95 775                   | 66 300                   |
|       | Övriga primära intäkter            | -5                       | -11                      |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>      | <b>2 171 482</b>         | <b>2 043 181</b>         |
|       | Hyresbortfall                      | -15 375                  | -2 300                   |
|       | <i>Summa</i>                       | <b>-15 375</b>           | <b>-2 300</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>       | <b>2 156 107</b>         | <b>2 040 881</b>         |

\* I avgiften ingår vatten, värme och TV

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 9 969                    | 14 790                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>9 969</b>             | <b>14 790</b>            |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -221 843                 | -122 967                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -3 242                   | 0                        |
|       | Reparationer                                    | -69 845                  | -128 376                 |
|       | Planerat underhåll                              | -361 258                 | -560 500                 |
|       | Försäkringsskador                               | -79 807                  | 0                        |
|       | El                                              | -57 390                  | -54 194                  |
|       | Uppvärmning                                     | -402 529                 | -349 921                 |
|       | Vatten                                          | -247 004                 | -179 673                 |
|       | Sophämtning                                     | -72 054                  | -92 772                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -79 648                  | -73 900                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -20 832                  | -20 797                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -97 060                  | -95 748                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -64 981                  | -61 790                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-1 777 493</b>        | <b>-1 740 638</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -36 624                  | 0                        |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -49                      | -1 374                   |
|       | Extern revision                                                                          | -12 500                  | -12 000                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -11 100                  | -11 100                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -1 858                   | -11 214                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -1 925                   | -105 998                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-64 056</b>           | <b>-141 686</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -85 950                  | -85 950                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -2 000                   | -2 000                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -25 586                  | -27 277                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-113 536</b>          | <b>-115 227</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -355 521                 | -391 743                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -19 985                  | -19 985                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-375 506</b>          | <b>-411 728</b>          |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 1 193                    | 1 062                    |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                                                       | 0                        | 7 793                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 305                      | 48                       |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>1 498</b>             | <b>8 903</b>             |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -203 401                 | -158 749                 |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-203 401</b>          | <b>-158 749</b>          |

| Not 10 | Byggnader och mark                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                | 18 553 771        | 18 553 771        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                     | 1 331 000         | 1 331 000         |
|        | Årets investeringar *                               | 903 584           | 0                 |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        | <b>20 788 355</b> | <b>19 884 771</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                              | -6 130 237        | -5 738 494        |
|        | Årets avskrivningar                                 | -355 521          | -391 743          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>             | <b>-6 485 758</b> | <b>-6 130 237</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>14 302 597</b> | <b>13 754 534</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                               | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                   | 30 360 000        | 29 476 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                    | 239 000           | 239 000           |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                      | 10 736 000        | 10 188 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                       | 441 000           | 441 000           |
|        | <i>Summa</i>                                        | <b>41 776 000</b> | <b>40 344 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                | 16 932 000        | 16 932 000        |
|        | Varav i eget förvar                                 | 0                 | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <b>16 932 000</b> | <b>16 932 000</b> |
|        | * Avser nya lägenhetsdörrar                         |                   |                   |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar            | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde                          | 199 849           | 125 418           |
|        | Årets investeringar *                               | 0                 | 74 431            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        | <b>199 849</b>    | <b>199 849</b>    |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                              | -70 152           | -50 167           |
|        | Årets avskrivningar                                 | -19 985           | -19 985           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>             | <b>-90 137</b>    | <b>-70 152</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>109 712</b>    | <b>129 697</b>    |
|        | * Avser postboxar                                   |                   |                   |
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       |                   |                   |
|        | Andel i HSB Uppsala                                 | 500               | 500               |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | <b>500</b>        | <b>500</b>        |

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

## Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 137 331

1 531 766

Skattekonto

25 320

24 702

Summa Övriga fordringar

2 162 651

1 556 468

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

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

27 204

25 240

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 980

4 611

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

60 184

29 851

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

## Låneinstitut

## Räntesats

## Konv.datum

## Belopp

Nästa års  
amortering

Stadshypotek

0,99%

2025-06-01

2 029 366

21 252

Stadshypotek

1,0%

2025-06-01

3 707 771

51 808

Stadshypotek

3,45%

2025-03-20

1 500 000

0

Stadshypotek

3,1%

2025-09-30

3 800 799

95 312

Stadshypotek

0,99%

2025-06-01

3 772 728

99 284

14 810 664

267 656

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

14 810 664

Kortfristig del

14 810 664

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

267 656

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 070 624

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,78%

Finns swap-avtal

Nej

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

## Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder

11 555

3 434

Summa Övriga skulder

11 555

3 434

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 182 710        | 167 056        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 14 848         | 13 670         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 187 465        | 187 741        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>385 023</b> | <b>368 467</b> |

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

Knivsta, datum enligt digital signering

Benita Lindberg  
Bengt Emilsson  
Björn Jansson  
Bo Andersson  
Ola Forsgren  
Patrick Edlund  
Niklas Blomberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Fredrik Wannmyr  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 75 Gredelby i Knivsta, org.nr. 716401-3406

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 75 Gredelby i Knivsta 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 75 Gredelby i Knivsta 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.

### Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Bengt Emilsson.

### 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.

Knivsta

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Wannmyr  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 75 Gredelby i Knivsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENITA LINDBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 14:41:03



**BO ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 15:21:46



**OLA FORSGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 15:38:45



**BJÖRN JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 18:50:49



**BO PATRICK EDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 20:05:29



**NIKLAS BLOMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 14:38:57



**FREDRIK WANNMYR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 16:26:24



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 14:23:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 75 Gredelby i Knivsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIK WANNMYR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 16:24:49



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 14:25:43



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.