



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Bogården | Gävle

 Sparande 267 kr/kvm	 Investeringsbehov 7 053 kr/kvm	 Skuldsättning 5 119 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 206 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 866 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
267 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
7 053 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 119 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
206 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
866 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Bogården I Gävle med säte i Gävle org.nr. 716413-5100 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 2024-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 25.12	1985-01-01	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
177	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 746
10	garageplatser	150
10	p-platser	0
1	lokal (hyresrätt)	15

Totalt 198 objekt13 911

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 6 st 1.5 rok, 59 st 2 rok, 5 st 2.5 rok, 52 st 3 rok, 12 st 3.5 rok, 23 st 4 rok, 9 st 4.5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Norrtull GA:2	G:A	716459-3324		Underhåll av gemensam innergård med portiker

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tommy Lodin	Ordförande
Margareta Bergmark	Ledamot
Gunnar Jansson	Ledamot
Carola Hallqvist	Ledamot
Victoria Lehnberg	Ledamot, HSB
Lars Eriksson	Suppleant
Eva Gustavsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Lodin, Carola Hallqvist och Lars Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av : Tommy Lodin, Carola Hallqvist, Gunnar Jansson, Margareta Bergmark.

Revisorer har varit: Bernhard Von Oelreich vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor Borevision.

Valberedning har varit: Inge Hammarström (sammankallande), Ulf Kriström och Annika Borgström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Årsstämman beslutade enhälligt att anta dom nya normalstadgarna från 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-25.

Årsavgiften höjdes från 1/1 2024 med 7,2%.

Beslut togs under hösten i budgetarbetet att höja avgiften från 1/1 2025 med 5 %.

Bakgrunden är ökade driftkostnader och omläggning av lån till högre ränta.

Den 1/9 2024 omsattes ett lån på 15,1 Mkr med ränta 1,07%. Omsättningstid 5 år och ny ränta 2,86%.

Under 2025 har vi omsättning av tre lån. Positivt att räntorna har börjat sänkas.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har utförts på samlingssalen, motionsrum och bastu. Det sker vartannat år i dessa lokaler.

Grindar mot Norra Skeppargatan har utrustats med magnetlås och öppning kan ske med tagg eller kod.

Från takbesiktningen 2023 har en restpunkt genomförts. Det var målning av plåttak samt reparation skador plåttak.

Målning har utförts på de små cykelförråden. De stora förråden tas 2025.

Målning och uppräknings har även skett av samlingslokalen och motionsrummet

Vi har en bättre trend med avseende vattenskador. Vi har haft en vattenskada orsakad av stopp i avlopp och en skada efter takläckage.

Efter diskussioner runt offerter med vår försäkringsmäklare landade vi i att återigen ge Länsförsäkringar förtroendet för 2025. Årskostnaden blev endast en indexering upp.

Reparation har utförts av en takterrass. Ny konstruktion av golv, vattenbrunnar och avrinning.

I samband med det har vi gjort en golvreparation av en balkong utan tak som orsakade vattenläckage till underliggande lägenhet.

Under hösten har vi fått föreläggande om kontroll av våra fem skyddsrum. Kontrollen är utförd och vi avvaktar besked om avvikelser som skall åtgärdas.

Inom området skydd och säkerhet har vi utfört brandsyn två gånger under året och vi har dessutom följt handlingsplanen för legionella som ni kan läsa om på hemsidan.

Ombyggnad och underhåll:

Föreningen har en 30 årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3 regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av en sådan karaktär som skall redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 706 000kr (2024) och följer fastställd underhållsplan.

För att få en bra kontinuitet gällande fastighetsbesiktning och kopplat till underhållsplanen tar vi årligen konsultstöd av HSB. Då bestäms vilka områden som skall prioriteras och besiktas och utifrån resultatet läggs in i underhållsplanen. Därefter i budget under hösten beslutar styrelsen vad vi skall budgetera för kommande år.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Omkonstruktion golv stor terrass. Åtgärd vattenskador i lägenhet under terrass. Målning trapphus Hantverkargatan 20C och 22A. Renovering samtliga små balkonger N Skeppargatan och Staketgatan pga sprickbildning och korrosion. Spolning avloppsstammar. Inbrotts säkrat cykel förråd. Byte torktumlare.
2021	Fortsatt spolning avloppsstammar. Byte torktumlare. Förstärkning brandskydd soprum och tvättstugor. Målning entré dörrar, samtliga plank och staket. Montage av grind Hantverkargatan 20A. Uppgradering och underhåll värmesystem. Renovering fogar fasader samt betongfogar balkonger utan tak. Renovering golv balkonger Kaplansgatan 24. Omkonstruktion golv stor delad terrass. Åtgärd vattenskador lägenhet under terrass. OVK ventilationsbesiktning utförd. Åtgärder vegetation innergård.
2022	Utbyte elmätare. Brandvarnare har monterats i alla trapphus. Fortsatt uppgradering underhåll av värmesystem. Omkonstruktion golv stor delad terrass. Omgjutning balkonggolv balkong utan tak som orsakade läckage till lägenhet under. OVK ventilations kontroll fortsättning. Målning av 5 stycken trapphus. Byte tvättmaskiner. Utbyte till LED lampor överallt startat. Utbyte värmepumpar och uppgradering värmeåtervinning påbörjat. Fasadrengöring väggar och balkonger från mögeltillväxt. Utbyte tvättmaskin.
2023	Utbyte värmepumpar. OVK slutförd. Målning trapphus. Byte till LED lampor. Byte maskiner tvättstuga. Takbesiktningsåtgärder. Utbyte liggande avloppsstammar. Entrebelysning. Belysning grillplats.
2024	Målning cykelbodar. Magnetlås grindar och tagg. Justering grusgångar och plattor. Utbyte maskin tvättstuga. Rep av stor terrass. Rep balkonggolv. Takbesiktningsåtg. OVK samlingssal

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

Årtal	Åtgärd
2025	Reparation golv en terrass Lekutrustning utbyte Utbyte maskin tvättstuga Byte stuprör som är dåliga Stamspolning, Målning stora cykelförråd
2026	Reparation av puts och målning vita huskroppar Byte träfönster Säkerhetsdörrar etapp 1 Utbyte maskin tvättstuga
2027	Säkerhetsdörrar OVK besiktning Utbyte maskin tvättstuga
2028	Takbyte Solceller vid takbyte Utbyte maskin tvättstuga
2029	Energideklaration, Fönster, Värmevl ventilation, Bastu agg, Utbyte tvättmaskin

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 240 och under året har det tillkommit 22 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 231.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	267	230	234	269	295
Skuldsättning, kr/kvm	5 119	5 235	5 294	5 346	5 399
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 181	5 240	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	206	191	177	174	163
Årsavgifter, kr/kvm	866	795	750	750	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	863	834	805	795	789
Nettoomsättning, tkr	12 004	11 015	11 053	10 939	10 814
Resultat efter finansiella poster, tkr	580	-362	-242	89	527
Soliditet, %	29	28	28	28	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 683 822	0	0	7 683 822
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 537 404	0	170 490	2 707 895
S:a bundet eget kapital, kr	10 221 226	0	170 490	10 391 717
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 957 774	-362 037	-170 490	19 425 247
Årets resultat, kr	-362 037	362 037	579 729	579 729
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 595 737	0	409 239	20 004 976
S:a eget kapital, kr	29 816 963	0	579 729	30 396 693

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 706 000 kr samt ianspråktagande skett med 535 510 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	19 595 737
Årets resultat, kr	579 729
Reservation till underhållsfond, kr	-706 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	535 510
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 004 976

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	20 004 976

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 004 476	11 014 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	457 306
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 004 476	11 471 834
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 946 253	-6 124 153
Underhåll enligt plan	Not 5	-535 510	-1 033 401
Övriga externa kostnader	Not 6	-498 436	-571 487
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-289 162	-282 026
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 594 547	-2 493 507
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 863 909	-10 504 574
RÖRELSERESULTAT		2 140 567	967 260
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 526	6 256
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 583 364	-1 335 553
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 560 838	-1 329 297
ÅRETS RESULTAT		579 729	-362 037

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	98 700 875	100 871 593
Summa materiella anläggningstillgångar		98 700 875	100 871 593
Summa anläggningstillgångar		98 700 875	100 871 593
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 661	5 776
Kundfordringar		10 912	22 362
Avräkningskonto HSB		5 097 468	3 903 288
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	106 722	116 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	477 364	358 111
Summa kortfristiga fordringar		5 707 127	4 405 678
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	514 576	0
Summa kortfristiga placeringar		514 576	0
Kassa och bank			
Kassa		4 045	4 127
Bank	Not 13	59 113	59 113
Summa kassa och bank		63 158	63 240
Summa omsättningstillgångar		6 284 861	4 468 918
SUMMA TILLGÅNGAR		104 985 736	105 340 511

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 683 822

7 683 822

Fond för yttre underhåll

2 707 895

2 537 404

Summa bundet eget kapital

10 391 717

10 221 226

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

19 425 247

19 957 774

Årets resultat

579 729

-362 037

Summa fritt eget kapital

20 004 977

19 595 737

Summa eget kapital

30 396 693**29 816 964**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

37 444 759

56 084 635

Summa långfristiga skulder

37 444 759

56 084 635

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

33 771 576

15 950 960

Medlemmarnas inre fond

Not 15

1 459 799

1 420 938

Leverantörsskulder

476 068

613 684

Aktuell skatteskuld

Not 16

27 422

34 105

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

17 429

5 015

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 391 990

1 414 211

Summa kortfristiga skulder

37 144 284

19 438 912

Summa skulder

74 589 043**75 523 547**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

104 985 736**105 340 511**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 140 567	967 260
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 594 547	2 493 507
Övriga poster	0	0
	4 735 114	3 460 767
Erhållen ränta	22 526	6 256
Erlagd ränta	-1 638 499	-1 285 751
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 119 141	2 181 272
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-107 268	233 062
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-60 109	166 901
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 951 764	2 581 235
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-423 829	-2 597 814
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-423 829	-2 597 814
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-819 260	-975 660
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-819 260	-975 660
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 708 675	-992 239
Likvida medel vid årets början	3 966 527	4 958 766
Likvida medel vid årets slut	5 675 202	3 966 527
	1 708 675	-992 239

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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 54 025 tkr

Kassaflödesanalys

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	11 019 780	10 421 385
Årsavgift el	556 767	422 511
Årsavgift TV/bredband	329 220	82 305
Hysesintäkt garage och bilplatser	173 864	176 508
Hysesintäkt övrigt	2 808	5 716
Avsatt till inre fond	-182 498	-182 498
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 621	16 094
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	41 598	24 860
Övriga primära intäkter och ersättningar	53 315	47 646
	12 004 476	11 014 528

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	105 502
Bidrag	0	351 804
	0	457 306

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-733 458	-1 147 834
Sotning	-4 375	-111 825
El	-1 095 833	-944 631
Uppvärmning	-1 164 561	-1 158 823
Vatten	-605 712	-524 569
Renhållning	-304 899	-361 129
TV, bredband, iptelefoni	-339 900	-139 872
Obligatoriska besiktningar	-26 147	-60 371
Serviceavtal	-166 829	-136 395
Hissar serviceavtal & besiktning	-223 983	-187 219
Förvaltningskostnader	-754 144	-858 079
Försäkringar	-157 624	-139 583
Fastighetsskatt	-286 880	-281 253
Övriga driftskostnader	-81 907	-72 570
	-5 946 253	-6 124 153

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-20 272	0
Underhåll installationer	0	-170 625
Underhåll huskropp utvändigt	-515 238	-862 776
	-535 510	-1 033 401
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-27 900	-21 425
Övriga förvaltningskostnader	-203 082	-188 719
Kostnader överlåtelse och panter	-40 478	-24 164
Föreningsverksamhet	-3 987	0
Kontorsutrustning och -material	-8 949	-454
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-20 713	-18 767
Konsulter	-26 025	-126 892
Förbrukningsinventarier	-5 287	-7 406
Medlemsavgifter HSB	-61 100	-61 100
Stämma och styrelse	-285	0
Arrende, hyra, leasing	-100 630	-122 560
	-498 436	-571 487
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-127 731	-115 059
Löner för anställda	0	4 496
Vicevärdsarvode	-99 352	-102 786
Revisionsarvode	-148	-8 823
Sociala avgifter	-61 931	-59 854
	-289 162	-282 026
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 594 547	-2 474 303
Installationer och inventarier	0	-19 204
	-2 594 547	-2 493 507

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

122 668 734

120 070 920

Årets investering byggnader

423 829

2 597 814

Ingående anskaffningsvärde mark

11 314 621

11 314 621

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**134 407 184****133 983 355****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-33 111 762

-30 637 458

Årets avskrivningar byggnader

-2 594 547

-2 474 303

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-35 706 309****-33 111 762****Utgående redovisat värde****98 700 875****100 871 593**

Redovisade värden byggnader

87 386 254

89 556 972

Redovisade värden mark

11 314 621

11 314 621

Fastighetsbeteckning: Norrtull 25:12 i Gävle**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1988

148 000 000

61 000 000

209 000 000

209 000 000

Lokaler

0

0

0

0

148 000 000**61 000 000****209 000 000****209 000 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

108 193 000

108 193 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**108 193 000****108 193 000****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

106 722

104 524

Övriga kortfristiga fordringar

0

11 618

106 722**116 142****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

187 869

157 624

Förutbetalad kabel-TV och bredband

84 690

82 601

Förutbetalad HSB

86 099

16 113

Förutbetlad Certego

50 970

59 523

Upplupen intäkt el

51 195

35 764

Förutbetalad telefoni

2 047

1 655

Förutbetalad Home Solution

14 494

4 831

477 364**358 111****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

Handelsbanken

3,00%

2025-01-15

514 576

0

514 576**0****Not 13 BANK**

Handelsbanken

59 113

59 113

59 113**59 113**

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,88%	2026-12-01	9 653 059	0
Stadshypotek		0,88%	2026-12-01	12 660 000	0
Stadshypotek		4,04%	2025-12-01	9 900 047	819 260
Stadshypotek		4,69%	2025-12-30	14 645 181	0
Stadshypotek		2,90%	2029-09-01	15 131 700	0
Stadshypotek		0,88%	2025-06-01	9 226 348	0
				71 216 335	819 260

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

37 444 759

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

33 771 576

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

33 771 576

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,53%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 277 040

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

67 120 035

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 420 938	1 417 762
Avsättning	182 498	182 498
Uttag	-143 636	-179 321
	1 459 799	1 420 938

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	15 785	34 105
Slutskatteskuld föregående år	11 637	0
	27 422	34 105

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	457	0
Personalens källskatt	2 517	2 436
Arbetsgivaravgifter	2 636	2 552
Övriga kortfristiga skulder	11 819	27
	17 429	5 015

2024-12-31 2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	59 875	57 979
Upplupen föreningsvald revisor	4 644	4 496
Upplupna sociala avgifter	18 813	18 217
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	280 912	295 549
Upplupna räntekostnader	48 037	103 172
Upplupen revision	24 700	20 300
Upplupen snöröjning	7 312	24 625
Förutbetalda årsavgifter och hyror	947 697	888 639
Elintäkt dec periodiserad	0	1 234
	1 391 990	1 414 211

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carola Hallqvist.....
Victoria Lehnberg.....
Gunnar Jansson.....
Margareta Bergmark.....
Tommy Lodin

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

Bernhard von Oelreich
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bogården i Gävle, org.nr. 716413-5100

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bogården i Gävle 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. Revisornas 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 uppger, 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 Bogården i Gävle 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bernhard von Oelreich
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Bogården I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY LODIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 20:33:06



MARGARETA BERGMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 09:47:01



CAROLA HALLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 13:10:20



GUNNAR JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 21:20:19



VICTORIA LEHNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 10:45:06



BERNHARD VON OELREICH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:11:57



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:27:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Bogården I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERNHARD VON OELREICH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:14:26



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:26:43



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.