



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kamelen 5



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kamelen 5 med säte i Skövde org.nr. 769623-5758 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kamelen 5 1:1	2012-03-01	1910

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	456
4	garageplatser	50
5	p-platser	0
Totalt 17 objekt		506

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 3 st 2 rok, 2 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kay Henningsson	Ordförande
Åsa Aronsson	Ledamot
Ulrica Thor	Ledamot
Stefan Johansson	Ledamot
Malin Johansson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åsa Aronsson, Ulrica Thor, Kay Henningsson, Stefan Johansson och Malin Johansson.
Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Åsa Aronsson, Ulrica Thor, Kay Henningsson, Stefan Johansson och Malin Johansson.
Revisorer har varit: Lena Olving vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 8 medlemmar varav 7 var röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder
Renoverat fem fönsterpartier på våning två grundligt, genom antingen skrapning och målning eller genom renovering och målning.
Genomfört vår och höststädningar vid 2 tillfällen

Övrigt

Styrelsen har under året nyttjat de avsatt medel om arvodering för arbete i föreningen som beslutades på årsmötet.
Styrelsen har förlängt avtalet med Söderströms för robotgräsklippare till en rabatterad summa mht till att samma maskin används även fortsättningsvis istället för att en nyare modell ersätter denna.
Styrelsen beslutade om ny budget med en höjning på 4 % för att möta kostnadsökningar och för att bädda för kommande renoveringsbehov och avhjälpande underhåll. Ingen avgiftshöjning för garage och parkeringsplatser jämfört föregående år.

Artal	Åtgärd
2024	renovering av fönster på plan 2 (med undantag av en lägenhet där fackman ska anlitas)
2024	Byte av 2st fönsterpartier på våning 2
2024	Utbyggnad av station för fastighetsnära förpackningsinsamling

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

- Åtgärda fuktproblem i källarlägenheten
- Laga metaldelar på skorsten
- Måla garagetak
- Byta ut trädetaljer på balkong
- Reparera fasadens sprickor
- Eventuellt installera laddstolpar
- Bygga upp palisad eller mur på framsidan och mot vägen
- Renovera/lägga om beläggning på garage och garageuppfart
- Bygga ut plats för fastighetsnära förpackningsinsamling



MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	142	33	140	105	280
Skuldsättning, kr/kvm	9 597	10 661	10 672	10 677	10 143
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 650	10 661	10 672	10 677	10 143
Räntekänslighet, %	10	11	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	201	200	224	198	180
Årsavgifter, kr/kvm	1 066	969	842	834	822
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	94	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 031	1 046	899	890	883
Nettoomsättning, tkr	520	472	410	406	403
Resultat efter finansiella poster, tkr	-25	-82	-119	-249	-47
Soliditet, %	39	39	40	40	43

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.

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	-1 461 055
Årets resultat, kr	-25 249
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 536 304

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 536 304

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-25 249 kr
Avsättning till underhållsfond	- 50 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>0 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	- 50 000 kr
Resultat efter fondförändring	-75 249 kr

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	520 041	470 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 519	6 633
Summa Rörelseintäkter		521 560	477 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-215 451	-240 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 807	-19 454
Personalkostnader	Not 6	-25 173	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-97 014	-97 014
Summa Rörelsekostnader		-342 445	-356 997
Rörelseresultat		179 115	120 009
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 508	-201 937
Summa Finansiella poster		-204 364	-201 854
Resultat efter finansiella poster		-25 249	-81 845
Resultat före skatt		-25 249	-81 845
Årets resultat		-25 249	-81 845



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	7 777 381	7 874 395
Summa Materiella anläggningstillgångar		7 777 381	7 874 395
Summa Anläggningstillgångar		7 777 381	7 874 395

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-220	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	7 266	7 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 602	6 379
Summa Kortfristiga fordringar		13 648	13 520

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	303 466	205 758
Summa Kassa och bank		303 466	205 758
Summa Omsättningstillgångar		317 114	219 278

Summa Tillgångar		8 094 495	8 093 673
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 562 000	4 562 000
Fond för yttre underhåll	100 000	50 000
Summa Bundet eget kapital	4 662 000	4 612 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 511 055	-1 379 210
Årets resultat	-25 249	-81 845
Summa Ansamlad förlust	-1 536 304	-1 461 055

Summa Eget kapital	3 125 696	3 150 945
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 541 250	2 310 000
Summa Långfristiga skulder		2 541 250	2 310 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 315 000	2 551 250
Leverantörsskulder		1 709	3 033
Skatteskulder		976	1 856
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	2 214	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	107 650	76 589
Summa Kortfristiga skulder		2 427 549	2 632 728

Summa Skulder		4 968 799	4 942 728
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		8 094 495	8 093 673
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	179 115	120 009
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	97 014	97 014
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	97 014	97 014
Erhållen ränta	144	83
Erlagd ränta	-182 515	-212 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	93 758	4 130
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-128	-5 739
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	9 078	-22 047
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	8 950	-27 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 708	-23 656
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 000	-5 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000	-5 000
Årets kassaflöde	97 708	-28 656
Likvida medel vid årets början	205 758	234 414
Likvida medel vid årets slut	303 466	205 758



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 70 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 förlånga 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.

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	485 904	441 732
	Hyror garage och parkeringsplatser	29 040	25 500
	Övriga primära intäkter	16 317	10 841
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	531 261	478 073
	Hyresbortfall	-11 220	-7 700
	<i>Summa</i>	-11 220	-7 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	520 041	470 373



Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 519	6 633
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 519	6 633
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-8 599	-20 766
	Snö och halk-bekämpning	0	-26 437
	Reparationer	-21 556	-11 019
	El	-18 689	-21 102
	Uppvärmning	-65 738	-57 113
	Vatten	-17 029	-13 166
	Sophämtning	-6 800	-5 380
	Fastighetsförsäkring	-16 120	-14 840
	Kabel-TV och bredband	-15 452	-14 704
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-13 300	-13 497
	Förvaltningsavtalskostnader	-32 168	-30 928
	Övriga driftkostnader	0	-11 578
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-215 451	-240 530
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-11 966
	Övriga förvaltningskostnader	-4 807	-7 488
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-4 807	-19 454
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-5 600	0
	Övriga arvoden	-13 650	0
	Sociala avgifter	-5 923	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-25 173	0

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader -97 014 -97 014

Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar **-97 014** **-97 014**

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 7 155 436 7 155 436

Ingående anskaffningsvärde mark 1 956 564 1 956 564

Summa Ackumulerade anskaffningsvärden **9 112 000** **9 112 000**

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar -1 237 605 -1 140 592

Årets avskrivningar -97 014 -97 014

Summa Ackumulerade avskrivningar **-1 334 619** **-1 237 605**

Utgående redovisat värde **7 777 381** **7 874 395**

Taxeringsvärde *2024-12-31* *2023-12-31*

Taxeringsvärde byggnad - bostäder 4 382 000 4 382 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler 189 000 189 000

Taxeringsvärde mark - bostäder 1 983 000 1 983 000

Taxeringsvärde mark - lokaler 0 0

Summa **6 554 000** **6 554 000**

Ställda säkerheter *2024-12-31* *2023-12-31*

Fastighetsinteckning 4 873 500 4 873 500

Varav i eget förvar 0 0

Ställda säkerheter **4 873 500** **4 873 500**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Skattekonto 7 266 7 141

Summa Övriga fordringar **7 266** **7 141**

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank 303 466 205 758

Summa Kassa och bank **303 466** **205 758**

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,3%	2026-10-23	2 310 000	0
Swedbank	3,91%	2025-10-28	2 310 000	0
Swedbank	4,12%	2027-03-25	236 250	5 000
			4 856 250	5 000
Långfristig del			2 541 250	
Nästa års amortering av långfristig skuld			5 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 310 000	
Kortfristig del			2 315 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			5 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			20 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,11%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgifter	1 194	0
Källskatt	1 020	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 214	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	51 967	43 513
Upplupna räntekostnader	40 790	18 797
Övriga upplupna kostnader	14 893	14 279
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	107 650	76 589

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Kamelen 5 i Skövde

Org. nr. 769623-5758

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kamelen 5 i Skövde för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Skövde 2025

Digital signering av

Lena Olving
Av stämman vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kamelen 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KAY HENNINGSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:25:43



STEFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:56:27



ÅSA ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 06:44:55



ULRICA THOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 10:30:13



MALIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 11:08:42



LENA OLVING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 08:01:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kamelen 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA OLVING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 08:08:56



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 föreningsstämmans 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.