



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 88 kr/kvm	 Investeringsbehov 220 kr/kvm	 Skuldsättning 1 752 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 190 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 712 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Anneberg i Partille

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
88 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

Sparandet är normalt, det är dock väldigt lågt i år.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
220 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

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen med hjälp av sakkunniga från HSB. Föreningen avsätter medel utifrån denna prognos om framtida investeringar.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 752 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

Styrelsen amorterar ca en procent av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredställande handlingsutrymme ändå kan anses finnas för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

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

Räntekänsligheten är låg enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar med olika bindningstider för att minska känsligheten. Se not 13 på sid 15 i årsredovisningen. Under året har fyra lån förfallit. Just nu avvaktar styrelsen räntesänkningar och uppbundna lån är på rörlig ränta under tiden.

NYCKELTAL



Energikostnad
190 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

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka, men har tack vare en mild vinter varit lägre än normalt. Föreningen har ett bundet elavtal till låg kostnad som löper ut hösten 2026.

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

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
712 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

Årsavgiften utvärderas i samband med att budgeten tas fram för kommande år och med hänsyn av framtida investeringar.
I samråd med vår ekonom från HSB fastställer vi årsavgiften.

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 HSB Brf Anneberg i Partille med säte i Partille org.nr. 757200-8824 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Partille kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skulltorp 103:1	1964-03-03	1965 och 1966
Skulltorp 104:1	1964-03-03	1965 och 1966
Skulltorp 2:15	1964-03-03	1965
Skulltorp 2:16	1964-03-03	1965
Skulltorp 2:19	1964-03-03	1965

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. 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 m²
229	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 740
11	lokaler (hyresrätt)	661
50	förråd	351
123	garageplatser	1 452
108	p-platser	0

Totalt 521 objekt

21 204

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 32 st 2 rok, 141 st 3 rok, 39 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Greta Holmquist	Ordförande
Per Arne Skansen	Ledamot
Gazmend Dreshaj	Ledamot
Johanna Dahl	Ledamot
Nils Rutqvist	Ledamot
Hawar Rustum	Ledamot
Marian Craciun	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Dahl, Nils Rutqvist samt Hawar Rustum.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Arne Skansen, Greta Holmquist, Johanna Dahl och Hawar Rustum.

Revisorer har varit: Tintin Ejdemyr vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annika Helene Martinsson (sammankallande), Per Anders Marc Kvist samt Thimjo Kesto, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-13. På stämman deltog 46 medlemmar varav 39 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-07-01 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 2025-03-25.

Under räkenskapsåret 2024/2025 har föreningen en del försäkringsärenden på grund av både vattenläckor och brand i trappuppgång. Ersättningen för dessa förväntas komma under kommande räkenskapsår.

QSEC injusterade värmen i alla lägenheter, lokaler och källare under hösten 2022 och våren 2023.

QSEC genomförde en genomlysning av varmvattencirkulationen då många medlemmar upplevde varierande temperaturer våren 2023

Alla hänggrännor och stuprör byttes ut hösten 2022 och dessa slutbesiktigades våren 2023.

Påbörjat ett samarbete med en förvaltare från Bredablick i januari 2023.

Öppnade upp Expeditionen igen efter pandemin. Valde att ha öppet 1:a onsdagen varje månad 19-20 utan juli från september 2022.

Genomfört en halvtidsbesiktning efter elrenoveringen 2019.

Asfalterat på Västra Annebergsvägen 3 L-P där Renova kört ner spår på den tidigare gåbanan.

HSB hjälpte föreningen med OVK kontroll våren 2023.

Översyn och uppgradering av rökluckor hösten 2022.

Upprustning av Föreningslokalen av nya vitvaror, spis och ljudanläggning 2022-2023

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av ventilationsaggregatet i Föreningslokalen Annebergsplatsen 2
2025	MSB besiktigade och godkände efter åtgärder skyddsrummen på Östra Annebergsvägen
2025	Elarbete i kallgaragen för att förhindra tjuvladdning av elbil MSB besiktigade och godkände efter åtgärder skyddsrummen på Östra Annebergsvägen
2025	Målning av varmgaragelängan och 3 balkonger på Östra 25
2024	Stängt alla sopnedkast-målat och öppnat upp 21 soprum för att kunna följa gällande lagstiftning och separera matavfall och restavfall.
2023	Installation elladdstolpar på 26 parkeringsplatser och 24 kallgarageplatser
2023	Målning av entréer och träpaneler
2023	Kollektivt bredband och TV
2023	Totalrenovering av bastun
2023	Asfaltering av gångbanan på Västra Anneberg 3 L-P
2022	Investerat i nya lekplatser. Båda gårdarnas lekplatser totalrenoverades.
2021	Byte av fönster för alla lokaler på Östra Annebergsvägen 33-39
2020	Målning av källargolv och samtliga tvättstugor
2019	Elrenovering
2019	Nya porttelefoner
2019	Digitalt bokningssystem
2017	Återställning efter skyfall som orsakade större vattenskada
2016	Relining
2016	Nya rökluckor i samtliga trappuppgångar
1998	Stambyte

Under åren har även löpande underhåll gjorts enligt underhållsplanen för att bibehålla standarden på föreningen.

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

Föreningen ligger bra i fas med investeringar och löpande underhåll. Injustering av värmesystemet har påbörjats och kommer avslutas under kommande verksamhetsår, i övrigt finns inget större underhåll planerat de närmsta fem åren.

Årtal	Åtgärd
2024/2025	Översyn av alla entrédörrar och åtgärder utifrån behov.
2025/2026	Förstudie inför behov av dränering
2026	Värmetermograferna för att utreda behov om tätning av fasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 299 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 300.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	88	86	218	212	200
Skuldsättning, kr/kvm	1 752	1 926	1 940	2 005	2 020
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 983	1 994	2 008	2 075	2 092
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	190	200	172	189	175
Årsavgifter, kr/kvm	712	685	633	621	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	91	88	92
Totala intäkter, kr/kvm	667	697	673	684	641
Nettoomsättning, tkr	14 116	13 491	13 061	12 772	12 440
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 297	-1 073	2 004	2 374	1 732
Soliditet, %	23	24	26	23	20

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2024/2025 räknas även garageytor in i föreningens totala bostadsrättsyta. Detta påverkar årets nyckeltal där formel för nyckeltalet beräknas med antal kvm.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 stora avskrivningar på fastigheten, vilka inte är likviditetspåverkande, samt stora kostnader för försäkringsskador under året. Ersättning för skadorna förväntas under kommande räkenskapsår.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 105 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 88 kr/m².

Föreningen ser löpande över sina intäkter och kostnader och för att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 5% fr o m 2025-07-01.

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	2 380 165	0	0	2 380 165
Upplåtelseavgifter, kr	1 022 625	0	0	1 022 625
Underhållsfond, kr	3 690 399	0	741 202	4 431 601
S:a bundet eget kapital, kr	7 093 189	0	741 202	7 834 391
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 244 041	-1 073 235	-741 202	6 429 604
Årets resultat, kr	-1 073 235	1 073 235	-1 297 497	-1 297 497
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 170 806	0	-2 038 699	5 132 107
S:a eget kapital, kr	14 263 995	0	-1 297 497	12 966 498

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 758 798 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	7 170 806
Årets resultat, kr	-1 297 497
Reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	758 798
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 132 107

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 132 107
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 116 252	13 490 783
Övriga rörelseintäkter		18 188	25 000
Summa Rörelseintäkter		14 134 440	13 515 783
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-12 281 986	-11 343 024
Övriga externa kostnader	Not 4	-211 120	-304 440
Personalkostnader	Not 5	-345 026	-322 532
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 478 697	-1 537 245
Summa Rörelsekostnader		-14 316 829	-13 507 241
Rörelseresultat		-182 389	8 541
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	107 757	94 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 222 864	-1 176 571
Summa Finansiella poster		-1 115 107	-1 081 776
Resultat efter finansiella poster		-1 297 497	-1 073 235
Resultat före skatt		-1 297 497	-1 073 235
Årets resultat		-1 297 497	-1 073 235

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	48 835 552	50 767 963
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	139 281	185 542
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		48 974 833	50 953 505
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		48 975 333	50 954 005

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		77 531	51 595
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 703 764	3 347 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 393 092	1 199 070
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 174 387	4 598 363
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 750 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 750 000	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		7 924 387	7 598 363
Summa Tillgångar		56 899 720	58 552 368

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 402 790	3 402 790
Fond för yttre underhåll		4 431 601	3 690 399
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		7 834 391	7 093 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 429 604	8 244 041
Årets resultat		-1 297 497	-1 073 235
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		5 132 107	7 170 806
Summa Eget kapital		12 966 498	14 263 995

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 235 000	9 550 400
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 235 000	9 550 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 917 080	27 823 230
Leverantörsskulder		1 109 840	1 664 638
Skatteskulder		50 750	39 584
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	3 518 142	3 370 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 102 410	1 840 183
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		38 698 222	34 737 973
Summa Skulder		43 933 222	44 288 373
Summa Eget kapital och skulder		56 899 720	58 552 368



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-182 389	8 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 478 697	1 537 245
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 478 697	1 537 245
Erhållen ränta	115 794	49 557
Erlagd ränta	-1 235 809	-1 054 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	176 292	540 409
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-228 892	-690 452
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-120 656	1 478 056
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-349 548	787 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-173 256	1 328 014
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	499 975	-1 292 966
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	499 975	-1 292 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-221 550	-257 940
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-221 550	-257 940
Årets kassaflöde	105 169	-222 892
Likvida medel vid årets början	6 249 329	6 472 221
Likvida medel vid årets slut	6 354 498	6 249 329

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	25-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-15 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-10 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.

Beskattnings

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	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	oförändrat

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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 472 080	12 109 020
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	599 607	587 898
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	270 611	137 120
	Hyror lokaler	353 623	342 954
	Hyror garage och parkeringsplatser	838 187	795 870
	Hyror förbrukningsbaserad	29 623	592
	Hyror övrigt	66 628	68 535
	Övriga primära intäkter	96 655	66 240
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 727 014	14 108 229
	Hyresbortfall	-23 326	-30 010
	Avsatt till inre fond	-587 436	-587 436
	<i>Summa</i>	-610 762	-617 446
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 116 252	13 490 783

Not 3	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 448 317	-2 139 994
	Snö och halk-bekämpning	-140 138	-335 500
	Reparationer	-2 456 380	-1 221 264
	Planerat underhåll	-758 799	-1 198 169
	El	-1 059 084	-902 280
	Uppvärmning	-1 829 245	-1 878 131
	Vatten	-1 135 397	-1 097 702
	Sophämtning	-337 326	-380 052
	Fastighetsförsäkring	-289 619	-157 590
	Kabel-TV och bredband	-538 909	-595 497
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-452 226	-430 700
	Förvaltningsavtalskostnader	-836 546	-1 006 145
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 281 986	-11 343 024

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 995
	Administrationskostnader	-67 745	-90 329
	Extern revision	-23 981	-21 000
	Konsultkostnader	-18 807	-87 532
	Medlemsavgifter	-78 300	-78 284
	Föreningsverksamhet	-19 887	-8 796
	Övriga förvaltningskostnader	-2 399	-16 504
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-211 120	-304 440

Not 5	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-224 600	-209 500
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-36 500	-35 500
	Sociala avgifter	-75 176	-68 782
	Övriga personalkostnader	-750	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-345 026	-322 532
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 207 503	-1 207 503
	Avskrivning på markanläggning	-224 933	-280 486
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-46 261	-49 256
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 478 697	-1 537 245
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	105 047	91 860
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 710	2 935
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	107 757	94 795
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 222 543	-1 172 368
	Övriga räntekostnader	-321	-4 203
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 222 864	-1 176 571

Not 9	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 204 122	80 204 122
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 149 000	3 149 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 566 691	2 285 504
	Investering laddplatser	0	1 281 187
	Bidrag laddplatser	-499 975	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	86 419 838	86 919 813
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 151 850	-34 663 861
	Årets avskrivningar	-1 432 436	-1 487 989
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 584 286	-36 151 850
	<i>Utgående redovisat värde</i>	48 835 552	50 767 963
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	179 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 036 000	3 288 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 455 000	2 455 000
	<i>Summa</i>	237 491 000	277 743 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	62 936 580	62 936 580
	Varav i eget förvar	-783 000	-783 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	62 153 580	62 153 580
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	880 928	869 149
	Årets investeringar	0	11 779
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	880 928	880 928
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-695 386	-646 130
	Årets avskrivningar	-46 261	-49 256
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-741 647	-695 386
	<i>Utgående redovisat värde</i>	139 281	185 542
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 604 498	3 249 329
Skattekonto	99 266	98 369
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 703 764	3 347 698

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,95%	2025-06-30	6 177 305	52 380
Stadshypotek	2,95%	2025-07-02	8 260 395	0
Stadshypotek	2,95%	2025-07-01	4 494 460	145 560
Stadshypotek	2,95%	2025-09-03	8 669 520	0
Stadshypotek	3,64%	2027-03-30	5 295 000	60 000
Stadshypotek	3,69%	2026-03-30	4 255 400	0
			37 152 080	257 940

Långfristig del	5 235 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	31 857 080
Kortfristig del	31 917 080
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	257 940
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 031 760
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	45 579	27 987
Momsskuld	15 377	540
Inre fond	3 372 413	3 258 533
Övriga kortfristiga skulder	84 773	83 278
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 518 142	3 370 338

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.

Partille 2025-10-17

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Partille, org.nr. 757200-8824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Partille för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Partille för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tintin Ejdemyr
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Anneberg i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GRETA HOLMQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-17 kl. 09:03:15



MARIAN CRACIUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 16:33:28



HAWAR RUSTUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-18 kl. 16:38:54



NILS RUTQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-17 kl. 19:05:42



GAZMEND DRESHAJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-19 kl. 13:46:17



PER ARNE SKANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-17 kl. 09:26:44



JOHANNA DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-17 kl. 09:17:37



TINTIN EJDEMYR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 09:14:56



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 09:55:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Anneberg i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TINTIN EJDEMYR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 09:11:49



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 09:55:12



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.