



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Hackspetten | Gävle



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hackspetten I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-3448 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätra 38:1	1972-04-24	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
11	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	818

Totalt 11 objekt **818**

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Sätra GA:2	G:A	716413-2081	0 / 0	Ledn för dagvatten och el, Garagebyggnader, Trädgårdsanläggningar, Elcentral, Ytterbelysning mm

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Charlotte Bagge	Ordförande	2024-01-01
Kjell Larsson	Ledamot	2018-12-07
Ann-Charlotte Östlund	Ledamot	2024-01-01
Miriam Lindeboom	Suppleant	2024-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Larsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Karin Tydrén vald av föreningen.

Valberedning har varit: Lillemor Åkerblom (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-07. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2022-05-06.



Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2018	Diverse småunderhåll
2019	Nya ytterdörrar , varmvattenberedare östra förrådet
2020	Diverse småunderhåll
2021	Två nya vattenberedare, diverse småunderhåll
2022	Diverse småunderhåll
2023	Renovering och målning av hälften av staketen, målning av förråden, trädgallring samt diverse småunderhåll.
2024	Renovering och målning av kvarvarande staket samt diverse småunderhåll.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Diverse småunderhåll
2026	Diverse småunderhåll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 13.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	107	67	140	111	159
Skuldsättning, kr/kvm	5 665	5 767	5 854	5 945	5 655
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 665	5 767	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	4
Energikostnad, kr/kvm	135	121	148	119	86
Årsavgifter, kr/kvm	644	585	562	536	536
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	653	621	597	556	555
Nettoomsättning, tkr	535	506	488	455	454
Resultat efter finansiella poster, tkr	33	6	60	36	76
Soliditet, %	27	26	26	24	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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	102 000	0	0	102 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	128 221	0	15 000	143 221
S:a bundet eget kapital, kr	230 221	0	15 000	245 221
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 467 341	6 093	-15 000	1 458 434
Årets resultat, kr	6 093	-6 093	33 360	33 360
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 473 434	0	18 360	1 491 794
S:a eget kapital, kr	1 703 655	0	33 360	1 737 015

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 15 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 473 434
Årets resultat, kr	33 360
Reservation till underhållsfond, kr	-15 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 491 794

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 491 794

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	534 504	507 740
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		534 504	507 740
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-300 147	-315 523
Övriga externa kostnader	Not 4	-53 685	-41 185
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-12 506	-12 718
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-54 528	-54 528
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-420 865	-423 953
RÖRELSERESULTAT		113 639	83 787
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		634	254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 912	-77 948
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-80 278	-77 694
ÅRETS RESULTAT		33 360	6 093



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 051 242	6 105 770
Summa materiella anläggningstillgångar		6 051 242	6 105 770
Summa anläggningstillgångar		6 051 242	6 105 770
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		253 260	350 793
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	287	154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	30 118	27 371
Summa kortfristiga fordringar		283 665	378 318
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	100 000	0
Summa kortfristiga placeringar		100 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 11	2 439	2 885
Summa kassa och bank		2 439	2 885
Summa omsättningstillgångar		386 104	381 203
SUMMA TILLGÅNGAR		6 437 346	6 486 973

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	102 000	102 000
Fond för yttre underhåll	143 221	128 221
<i>Summa bundet eget kapital</i>	245 221	230 221
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 458 434	1 467 341
Årets resultat	33 360	6 093
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 491 794	1 473 434
Summa eget kapital	1 737 015	1 703 655
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 595 760
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 383 940
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 038 600
Leverantörsskulder		6 142
Aktuell skatteskuld	Not 13	12
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	4 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	55 077
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 104 572
Summa skulder	4 700 332	4 783 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 437 346	6 486 973

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	113 639	83 787
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	54 528	54 528
	168 166	138 315
Erhållen ränta	446	254
Erlagd ränta	-81 467	-79 565
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	87 145	59 003
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 693	-874
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-5 252	-21 943
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	79 201	36 187
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-77 180	-77 180
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-77 180	-77 180
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 021	-40 993
Likvida medel vid årets början	353 678	394 671
Likvida medel vid årets slut	355 699	353 678
	2 021	-40 993

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	1 441 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	499 860	478 344
Årsavgift TV/bredband	27 192	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	27 192
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 451	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	1	2 204
	534 504	507 740
I Årsavgift ingår kostnaden för vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-7 349	-20 535
El	-53 831	-56 597
Vatten	-56 989	-48 549
TV, bredband, iptelefoni	-25 608	-25 586
Förvaltningskostnader	-65 764	-75 729
Försäkringar	-23 780	-22 447
Fastighetsskatt	-65 055	-64 515
Övriga driftskostnader	-1 771	-1 565
	-300 147	-315 523
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-43 095	-41 185
Kostnader överlåtelse och panter	-7 448	0
Kontorsutrustning och -material	-1 357	0
Stämman och styrelse	-1 786	0
	-53 685	-41 185
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-9 000	-9 000
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-2 506	-2 718
	-12 506	-12 718
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-54 528	-54 528
	-54 528	-54 528

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

3 981 352

3 981 352

Ingående anskaffningsvärde mark

3 008 635

3 008 635

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**6 989 987****6 989 987****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-884 217

-829 689

Årets avskrivningar byggnader

-54 528

-54 528

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-938 745****-884 217****Utgående redovisat värde****6 051 242****6 105 770**

Redovisade värden byggnader

3 042 607

3 097 135

Redovisade värden mark

3 008 635

3 008 635

Fastighetsbeteckning: Sätra 38:1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

1972

5 088 000

3 586 000

8 674 000

8 602 000

5 088 000**3 586 000****8 674 000****8 602 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

4 875 000

4 875 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**4 875 000****4 875 000****Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

287

154

287**154****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

188

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 930

27 371

30 118**27 371**

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,25%	2024-03-02	100 000	0
			100 000	0

Not 11 BANK

Handelsbanken affärskonto

2 439

2 885

2 439**2 885****Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,10%	2025-10-30	718 200	18 900
Stadshypotek		1,03%	2026-10-30	2 917 760	30 080
Stadshypotek		3,99%	2027-10-30	678 000	21 000
Stadshypotek		4,70%	2025-06-03	320 400	7 200
				4 634 360	77 180

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 544 680

Nästa års amortering av långfristig skuld

51 080

Lån som ska konverteras inom ett år

1 038 600

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 089 680

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,71%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

308 720

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

4 248 460

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

0

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

12

8 164

12**8 164****Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

4 741

0

4 741**0**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	8 798	9 353
Förutbetalda årsavgifter och hyror	40 776	40 012
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 503	6 251
	55 077	55 616

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ann-Charlotte Bagge

.....
Ann-Charlotte Östlund

.....
Kjell Larsson

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

Karin Tydrén
Revisor vald av föreningsstämman



Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Hackspetten med org.nr 785000-3448 i Gävle

Efter verkställd granskning av BRF Hackspettens räkenskaper och förvaltning för tiden 1 januari – 31 december 2024 får jag ge följande revisionsberättelse:

Granskningen har utförts i överensstämmelse med god revisionssed.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande till mig överlämnade redovisningshandlingar, inventering av föreningens tillgångar eller eljest beträffande förvaltning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för verksamhetsåret samt beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Digitalt signerad Gävle 2025

Karin Tydrén

Av stämman vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANN-CHARLOTTE BAGGE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 12:21:57



ANN-CHARLOTTE ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:07:34



KJELL LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 20:38:23



KARIN TYDRÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 15:10:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KARIN TYDRÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 15:13:19



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.