



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 51 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 956 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 326 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 617 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Gärdeshus i Avesta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
51 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 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

---

Nyckeltalet används ej därav 0 kr/kvm.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
956 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
2 %

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
326 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
617 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

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



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gärdeshus i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-0847 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20240701-20241231.

### 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Avesta kommun med adresserna Myrgatan 36 A-B, Myrgatan 38 A-D, Myrgatan 40 A-B, Axel Johnssons väg 76-82 samt Axel Johnssons väg 84 A-B, Avesta.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vitsippan 2	1950-01-01	1951

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 138
17	lokaler (hyresrätt)	151
9	garageplatser	0
57	p-platser med motorvärmare	0
22	p-platser	0
<b>Totalt 210 objekt</b>		<b>6 289</b>

Föreningens lägenheter fördelas på 18 st 1 rok, 60 st 2 rok, 24 st 3 rok, 3 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Iréne Holmqvist	Ordförande
Göran Glad	Ledamot
Vivianne Grannas	Ledamot
Kevin Eriksson	Ledamot
William Norström	Ledamot
Paula Söderholm	Ledamot
Yvonne Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Irene Holmqvist, Göran Glad, William Norström och Paula Söderholm.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Iréne Holmqvist och William Norström.

Revisorer har varit: Bertil Lexell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit: Iréne Holmqvist med William Norström som suppleant

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-10.

Extra föreningsstämmor har hållits 2024-05-06 och 2024-06-10 då beslut om att bli medlem i HSB samt ändring till HSB Normalstadgar 2023. Besluten antogs enhälligt och detta medför även byte av räkenskapsår till helår. De nya stadgarna tillsammans med nytt namn HSB Brf Gärdeshus i Avesta registerades 2024-09-06.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% from 2024-04-01 och from 2025-01-01 beslutades det om höjning med 5%.

### Räkenskapsår

Förändring av räkenskapsår efter beslut om att anta nya stadgar har skett. Tidigare har man haft brutet räkenskapsår vid halvårsskifte och efter förändringen är räkenskapsåret helår med bokslutsdatum 31 december. Detta har påverkat att föreningen valt att göra ett förkortat räkenskapsår för 240701-241231 för att komma till helår redan under 2025.

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha en underhållsplan denna är inte ännu upprättad och avsättning till underhållsfond sker i år med 15 600 kr.

Föreningens lån uppgick vid bokslutsdatum till 6 131 055 kr. Föreningens två lån ligger med fast ränta i Swedbank Hypotek.

HSB Mälardalarna övertog det administrativa avtalet from 240701.

Under räkenskapsåret har löpande reparationer och underhåll utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1994-1995	Badrum
1994-1995	Stambyten
2000	Balkonger
2000	Ytterdörrar
2000	Säkerhetsdörrar
2005	Fönster
2019	Portlås
2022	Takbyte
2022	Solceller

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåts.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120, varav HSB Mälardalarna utgör en.

Genom det ekonomiska administrativa avtalet med HSB Mälardalarna har samtliga medlemmar inloggning på Mitt HSB via [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna). Där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemsförmåner samt gemensamma dokument för föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	51	88	125	161	196
Skuldsättning, kr/kvm	956	993	1 031	641	691
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	980	1 018	1 056	656	708
Räntekänslighet, %	2	2	2	1	1
Energikostnad, kr/kvm	326	321	265	245	217
Årsavgifter, kr/kvm	617	593	576	573	573
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	94	95	98
Totala intäkter, kr/kvm	642	619	594	588	570
Nettoomsättning, tkr	2 018	3 872	3 738	3 601	3 587
Resultat efter finansiella poster, tkr	55	18	288	602	799
Soliditet, %	57	57	57	61	63

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

2024 avser förkortat räkenskapsår på grund av förändring av räkenskapsår, nyckeltalen är räknade på helår samt ytor som redovisas under objekten som föreningen äger och förvaltar.

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	288 300	0	0	288 300
Underhållsfond, kr	1 599 561	31 200	15 600	1 646 361
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 887 861</b>	<b>31 200</b>	<b>15 600</b>	<b>1 934 661</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 263 873	-12 962	-15 600	7 235 311
Årets resultat, kr	18 238	-18 238	54 524	54 524
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 282 111</b>	<b>-31 200</b>	<b>38 924</b>	<b>7 289 835</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 169 972</b>	<b>0</b>	<b>54 524</b>	<b>9 224 496</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 15 600 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	7 250 911
Årets resultat, kr	54 524
Reservation till underhållsfond, kr	-15 600
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 289 835</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 289 835</b>
------------------------------------	------------------

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

# RESULTATRÄKNING

2024-07-01  
2024-12-31

2023-07-01  
2024-06-30

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 017 612	3 874 253
Övriga rörelseintäkter	Not 3	612	16 752
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 018 224</b>	<b>3 891 005</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 561 938	-3 199 497
Övriga externa kostnader		-21 136	0
Personalkostnader	Not 5	-81 900	-87 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-267 800	-535 601
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 932 774</b>	<b>-3 822 718</b>

## Rörelseresultat

**85 451**      **68 287**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	42 700	100 756
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-73 627	-150 804
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-30 927</b>	<b>-50 048</b>

## Resultat efter finansiella poster

**54 524**      **18 239**

## Resultat före skatt

**54 524**      **18 239**

## Årets resultat

**54 524**      **18 239**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2024-06-30

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	12 709 068	12 971 959
Maskiner och andra tekniska anläggningar		34 362	39 271
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>12 743 430</b>	<b>13 011 230</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>12 743 430</b>	<b>13 011 230</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 452	11 548
Aktuell skattefordran		78 454	63 967
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 312 913	17 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 108	188 254
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 473 927</b>	<b>280 986</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	2 077 076	2 864 114
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 077 076</b>	<b>2 864 114</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>3 551 003</b>	<b>3 145 100</b>

### Summa Tillgångar

**16 294 433**      **16 156 330**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2024-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	288 300	288 300
Fond för yttre underhåll	1 646 361	1 599 561
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 934 661</b>	<b>1 887 861</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 235 311	7 263 873
Årets resultat	54 524	18 238
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>7 289 835</b>	<b>7 282 111</b>

### Summa Eget kapital

9 224 496

9 169 972

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 897 115	6 014 085
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>5 897 115</b>	<b>6 014 085</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		233 940	233 940
Leverantörsskulder		218 987	207 262
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	16 085	20 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	703 811	510 782
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 172 823</b>	<b>972 273</b>

### Summa Skulder

7 069 938

6 986 358

### Summa Eget kapital och skulder

16 294 433

16 156 330

## KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01  
2024-12-312023-07-01  
2024-06-30**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 85 451 68 286

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 267 800 535 601

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **267 800 535 601**

Erhållen ränta 32 438 100 756

Erlagd ränta -60 274 -150 804

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****325 415 553 839***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 49 704 65 517

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 187 197 177 835

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **236 901 243 352****Kassaflöde från den löpande verksamheten****562 315 797 191****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -136 011

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **0 -136 011****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -116 970 -233 940

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-116 970 -233 940****Årets kassaflöde****445 345 427 240****Likvida medel vid årets början** **2 864 114 2 436 875****Likvida medel vid årets slut** **3 309 460 2 864 114**

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Räkenskapsår**

Föreningen har antagit nya stadgar vilket medför ändring av namn från Brf Gärdeshus till HSB Brf Gärdeshus i Avesta samt ändring av räkenskapsår från brutet till årsbokslut därav förkortat räkenskapsår 2407-2412.

**Resultat och balansräkning**

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 23/24 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

**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:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

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 möta 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 förening 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 884 711	3 638 731
	Årsavgifter försäkring	9 405	29 820
	Hyror lokaler	19 295	10 964
	Hyror garage och parkeringsplatser	101 312	194 738
	Hyror övrigt	3 600	0
	Övriga primära intäkter	12 985	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 031 308</b>	<b>3 874 253</b>
	Hyresbortfall	-13 696	0
	<i>Summa</i>	<b>-13 696</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 017 612</b>	<b>3 874 253</b>
		2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2024-06-30
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	16 752
	Övriga sekundära intäkter	612	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>612</b>	<b>16 752</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-110 697	-306 858
	Snö och halk-bekämpning	-26 306	0
	Reparationer	-74 476	-104 388
	EI	-100 785	-131 544
	Uppvärmning	-788 344	-1 597 679
	Vatten	-137 168	-290 639
	Sophämtning	-62 146	-95 728
	Fastighetsförsäkring	-91 017	-144 256
	Kabel-TV och bredband	-99 602	-168 608
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	-95 390
	Förvaltningsavtalskostnader	-71 396	-228 799
	Övriga driftkostnader	0	-35 609
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 561 938</b>	<b>-3 199 498</b>
		<b>2024-07-01 2024-12-31</b>	<b>2023-07-01 2024-06-30</b>
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-34 500	-68 500
	Övriga arvoden	-27 500	0
	Löner och övriga ersättningar	0	-2 000
	Sociala avgifter	-19 900	-13 370
	Övriga personalkostnader	0	-3 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-81 900</b>	<b>-87 620</b>
		<b>2024-07-01 2024-12-31</b>	<b>2023-07-01 2024-06-30</b>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-262 891	-525 783
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 909	-9 818
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-267 800</b>	<b>-535 601</b>
		<b>2024-07-01 2024-12-31</b>	<b>2023-07-01 2024-06-30</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 262	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	32 438	100 756
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>42 700</b>	<b>100 756</b>

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-73 582	-150 804
	Övriga räntekostnader	-45	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-73 627</b>	<b>-150 804</b>
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 941 837	24 854 915
	Årets investeringar	0	86 922
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>24 941 837</b>	<b>24 941 837</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 969 878	-11 444 095
	Årets avskrivningar	-262 891	-525 783
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-12 232 769</b>	<b>-11 969 878</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>12 709 068</b>	<b>12 971 959</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 800 000	24 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	119 000	119 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>31 519 000</b>	<b>31 519 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	9 550 000	9 550 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>9 550 000</b>	<b>9 550 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 232 383	0
	Övriga fordringar	80 530	17 217
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 312 913</b>	<b>17 217</b>
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2024-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	154	154
	Bankkonto Swedbank	2 076 922	2 475 264
	Bankkonto HSB	0	388 696
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 077 076</b>	<b>2 864 114</b>

**Not 12 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 Hypotek AB	1,56%	2026-11-25	3 771 680	171 440
Swedbank Hypotek	3,68%	2028-08-25	2 359 375	62 500
			<b>6 131 055</b>	<b>233 940</b>

Långfristig del	5 897 115
Nästa års amortering av långfristig skuld	233 940
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	233 940
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	233 940
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	935 760
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,38%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2024-06-30**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 887	901
Källskatt	0	11 700
Inre fond	7 688	7 688
Övriga kortfristiga skulder	6 510	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>16 085</b>	<b>20 289</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2024-06-30**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	309 651	395 030
Arbetsgivaravg	0	5 360
Upplupna räntekostnader	13 353	0
Övriga upplupna kostnader	380 807	110 392
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>703 811</b>	<b>510 782</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

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 HSB Brf Gärdeshus i Avesta, org.nr. 782000-0847

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gärdeshus i Avesta för räkenskapsåret 20240701-241231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 från BoRevision 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Gärdeshus i Avesta för räkenskapsåret 20240701-241231 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Avesta

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Lexell  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Gärdeshus i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**IRÉNE HOLMQVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 19:23:16



**KEVIN ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 19:21:29



**VIVIANNE GRANNAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 19:25:43



**YVONNE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 10:19:08



**GÖRAN GLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 12:34:59



**WILLIAM NORSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 19:19:59



**PAULA SÖDERHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 19:15:37



**BERTIL LEXELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 18:38:27



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 16:51:10



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Gärdeshus i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BERTIL LEXELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 18:40:17



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 16:52:54



# 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.