



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Boförmedling i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lammet i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2124 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristiansstad kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Lammet 2  | 1959-01-01    | 1958 och 1959        |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. 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 <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                        | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 184                      |
| 9                        | lokaler (hyresrätt)                   | 52                       |
| 84                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 230                    |
| 12                       | garageplatser                         | 0                        |
| 61                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 167 objekt</b> |                                       | <b>5 466</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 42 st 2 rok, 24 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll       |
|------------------|------------|
| Linda Engå       | Ordförande |
| Larry Wigerhäll  | Ledamot    |
| Ulrika Svensson  | Ledamot    |
| John Lindén Engå | Ledamot    |
| Mattias Lindén   | Ledamot    |
| Johan Andersson  | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulrika Svensson och Johan Andersson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrika Svensson, Karl-Anders Nilsson, Linda Engå och Johan Andersson.

Revisorer har varit: Ing-Marie Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karl-Anders Nilsson och Marcus Salomonsson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-03.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024 Under år 2024 har styrelsen infordrat priser på renovering utav fasader, balkongplattor samt byte fönster och fönsterdörrar mm för att se om det kan vara fördelaktigt och kostnadsbesparande för föreningen att sammanlå vissa underhållsåtgärder. Lekplatsbesiktning. Kontrollering av måsbon. MSB har varit och gjort kontrollbesiktning av skyddsrum.

2023 Tvätt av skärmtak ovanför trapphusentré, garageportar och källarnedgångar. Relining av köksstammar. Återställning och underhåll av skyddsrummen. Byte av tegelbalkar ovanför och under fönster. Lekplatsbesiktning. Kontrollering av måsbon. Byte av cirkulationspump för värme.

2022 Besiktning av skyddsrum. Kontrollerat vindarna gällande öppna avloppsrör samt kontrollerat om där finns råttaktivitet.

2021 - 2022 Byte av samlingsledningar. Förbättringar av utemiljön, såsom asfaltering, stensättning längs husen, nyanlagda

gräsmattor samt rabatter, ditsättning av nya cykelställ och papperskorgar. Filmningar av köksstammar.

2020 Installerat styrning av värmesystem.

2018 Byte av vattenavhärtningsfilter.

2017 Två nya tvättmaskiner på Grönbetesvägen 5.

2016 Filmning och fräsning av samlingsledningarna. Målning av tvättstugorna på Grönbetesvägen 5 samt ny torktumlare och torkskåp. Partier ovanför entrédörrarna åtgärdade, alla franska balkonger målade. IMD (Individuell mätning och debitering) installerat.

2015 Målning av balkongers undersida. Bytt till LED lampor inne- och utomhus. Bytt nipplar (i toastolskasset). Asfaltering av Oxhagsvägen 28-32.

2014 Målning av husgrund. Ny rutschkana och gungor.

2013 Trädgården, nya plattor på alla gångar. Tagit bort mattställning, bord och bänkar. Delvis ny gräsmatta.

2011 Installation av porttelefon samt målning av alla trapphus.

2010 Styrutrustning.

2006 Byte av lägenhetsdörrar.

2005 Nytt tak (garanti).

2004 Inkoppling av fjärrvärme.

2003 Stambyte.

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

2025 omfogning tegelfogar, fönsterbalkar, kramling tegel, aluminiumfönster samt nya balkonger med räcken.

2026 termostatventiler

2027 elstammar

2028 styr-och reglersystem, torktumlare och torkskåp

2029 fjärrvärmecentral

2030 värmeledning och radiatorer, passagesystem och porttelefoner, stuprör och hängrännor.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 8 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 173   | 154   | 190   | 224   | 217   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 657 | 1 708 | 1 759 | 342   | 373   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 673 | 1 725 | 1 776 | 345   | 377   |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 3     | 1     | 1     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 188   | 201   | 159   | 150   | 137   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 669   | 679   | 624   | 612   | 600   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 97    | 97    | 97    | 96    | 97    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 686   | 692   | 637   | 630   | 614   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 735 | 3 638 | 3 479 | 3 437 | 3 355 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 341   | 378   | -119  | 852   | 555   |
| Soliditet, %                           | 45    | 43    | 41    | 68    | 67    |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 151 140                    | 0   | 0                         | 151 140                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 3 021 226                  | 0   | 181 000                   | 3 202 226                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>3 172 366</b>           | <b>0</b>  | <b>181 000</b>            | <b>3 353 366</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 724 134                  | 377 939   | -181 000                  | 4 921 073                  |
| Årets resultat, kr                    | 377 939                    | -377 939  | 341 069                   | 341 069                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>5 102 073</b>           | <b>0</b>  | <b>160 069</b>            | <b>5 262 142</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>8 274 439</b>           | <b>0</b>  | <b>341 069</b>            | <b>8 615 508</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 181 000 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 | 5 102 073        |
| Årets resultat, kr                                  | 341 069          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -181 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>5 262 142</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>5 262 142</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|   |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 3 734 964                | 3 638 216                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 12 499                   | 141 684                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>  |       | <b>3 747 463</b>         | <b>3 779 900</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -2 353 556               | -2 395 249               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -146 788                 | -118 611                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -278 127                 | -320 918                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -604 145                 | -486 473                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>   |       | <b>-3 382 616</b>        | <b>-3 321 251</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>364 847</b>           | <b>458 649</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 175 580                  | 123 118                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -199 358                 | -203 828                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>   |       | <b>-23 778</b>           | <b>-80 710</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>341 069</b>           | <b>377 939</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>  |       | <b>341 069</b>           | <b>377 939</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>341 069</b>           | <b>377 939</b>           |

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 13 107 842 13 711 987

*Summa Materiella anläggningstillgångar***13 107 842 13 711 987**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

### Summa Anläggningstillgångar

**13 108 342 13 712 487**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 693 2 223

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 407 834 303 318

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 157 454 87 864

*Summa Kortfristiga fordringar***566 981 393 405**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 4 300 000 4 300 000

*Summa Kortfristiga placeringar***4 300 000 4 300 000**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 1 379 503 832 618

*Summa Kassa och bank***1 379 503 832 618**

### Summa Omsättningstillgångar

**6 246 484 5 526 023**

### Summa Tillgångar

**19 354 825 19 238 509**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 151 140          | 151 140          |
| Fond för yttre underhåll         | 3 202 226        | 3 021 226        |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>3 353 366</b> | <b>3 172 366</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 4 921 073        | 4 724 134        |
| Årets resultat                  | 341 069          | 377 939          |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>5 262 143</b> | <b>5 102 073</b> |

### Summa Eget kapital

8 615 509

8 274 440

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|   |        |                  |                  |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 7 606 250        | 9 058 086        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>7 606 250</b> | <b>9 058 086</b> |

#### Kortfristiga skulder

|   |        |                  |                  |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 1 451 836        | 278 784          |
| Leverantörsskulder                              |        | 192 034          | 253 270          |
| Skatteskulder                                   | Not 15 | 8 218            | 9 223            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 1 003 223        | 908 866          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 477 755          | 455 841          |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>3 133 066</b> | <b>1 905 984</b> |

### Summa Skulder

10 739 316

10 964 070

### Summa Eget kapital och skulder

19 354 825

19 238 509

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 364 847 458 649

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 604 145 486 473

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **604 145 486 473**

Erhållen ränta 102 656 112 461

Erlagd ränta -199 358 -203 828

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**872 290 853 755**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -4 203 -191 324

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 54 030 56 181

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **49 828 -135 144**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**922 118 718 612**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -3 358 880

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **0 -3 358 880**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -278 784 -278 784

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-278 784 -278 784**

**Årets kassaflöde** **643 334 -2 919 052**

**Likvida medel vid årets början** **5 188 357 8 107 409**

**Likvida medel vid årets slut** **5 831 691 5 188 357**

**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:

10-120 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.

**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.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 3 557 232                | 3 453 780                |
|       | Årsavgifter lokaler                     | 63 240                   | 61 404                   |
|       | Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad | 976                      | 0                        |
|       | Hyror lokaler                           | 16 260                   | 16 260                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 87 978                   | 87 878                   |
|       | Konsumtionsavgift el                    | 155 810                  | 159 576                  |
|       | Hyror övrigt                            | 1 230                    | 330                      |
|       | Övriga primära intäkter                 | 17 852                   | 22 662                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>3 900 578</b>         | <b>3 801 890</b>         |
|       | Avgiftsbortfall                         | -5                       | -104                     |
|       | Hysesbortfall                           | -7 413                   | -5 374                   |
|       | Avsatt till inre fond                   | -158 196                 | -158 196                 |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-165 614</b>          | <b>-163 674</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>3 734 964</b>         | <b>3 638 216</b>         |

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning och tv i årsavgiften.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 12 499                   | 141 684                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>12 499</b>            | <b>141 684</b>           |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -264 339                 | -223 957                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -39 205                  | -1 756                   |
|       | Reparationer                                    | -100 160                 | -77 746                  |
|       | Planerat underhåll                              | 0                        | -115 714                 |
|       | Försäkringskostnader                            | -10 500                  | 0                        |
|       | El  | -381 889                 | -487 004                 |
|       | Uppvärmning                                     | -479 355                 | -468 891                 |
|       | Vatten  | -168 283                 | -140 489                 |
|       | Sophämtning                                     | -98 984                  | -102 386                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -52 252                  | -47 083                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -57 584                  | -53 859                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -142 550                 | -139 106                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -551 918                 | -527 903                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -6 537                   | -9 357                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 353 556</b>        | <b>-2 395 249</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>  |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp  | -17 841                  | -180                     |
|       | Administrationskostnader   | -66 473                  | -59 306                  |
|       | Extern revision  | -15 700                  | -11 900                  |
|       | Medlemsavgifter  | -26 500                  | -26 500                  |
|       | Föreningsverksamhet  | -10 775                  | -12 186                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader   | -9 499                   | -8 539                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>  | <b>-146 788</b>          | <b>-118 611</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>   |                          |                          |
|       | Arvode styrelse  | -151 000                 | -176 000                 |
|       | Revisionsarvode  | -4 000                   | -4 000                   |
|       | Övriga arvoden   | -69 830                  | -80 396                  |
|       | Löner och övriga ersättningar  | -1 250                   | 0                        |
|       | Sociala avgifter   | -52 047                  | -60 522                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>   | <b>-278 127</b>          | <b>-320 918</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader   | -604 145                 | -486 473                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</i> | <b>-604 145</b>          | <b>-486 473</b>          |

| Not 8  | Byggnader och mark  | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|--------|---|--------------------|-------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                    |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 23 030 452         | 19 671 572        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 119 900            | 119 900           |
|        | Årets investeringar                                       | 0                  | 3 358 880         |
|        | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>23 150 352</b>  | <b>23 150 352</b> |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                         |                    |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -9 438 366         | -8 951 893        |
|        | Årets avskrivningar                                       | -604 145           | -486 473          |
|        | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-10 042 511</b> | <b>-9 438 366</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>13 107 842</b>  | <b>13 711 987</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 42 000 000         | 42 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 244 000            | 244 000           |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 15 600 000         | 15 600 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 319 000            | 319 000           |
|        | <i>Summa</i>  | <b>58 163 000</b>  | <b>58 163 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 9 869 000          | 9 869 000         |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                  | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <b>9 869 000</b>   | <b>9 869 000</b>  |
| Not 9  | Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                    |                   |
|        | Ingående värde andel i HSB                                | 500                | 500               |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       | <b>500</b>         | <b>500</b>        |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                    |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 152 188            | 55 739            |
|        | Övriga fordringar   | 255 646            | 247 579           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>407 834</b>     | <b>303 318</b>    |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                    |                   |
|        | Förutbetald försäkring                                    | 53 452             | 52 252            |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 90 756             | 17 832            |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 13 246             | 17 780            |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>157 454</b>     | <b>87 864</b>     |

| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Placeringar HSB                              | 4 300 000        | 4 300 000        |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>4 300 000</b> | <b>4 300 000</b> |

| Not 13 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                             |                  |                |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Bankkonto 1                 | 1 370 685        | 815 934        |
| Bankkonto 2                 | 4 892            | 12 762         |
| Bankkonto 3                 | 3 926            | 3 922          |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>1 379 503</b> | <b>832 618</b> |

| Not 14 | 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> |
|---------------------|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 2,34%            | 2030-03-01         | 2 431 250        | 25 000                      |
| Stadshypotek AB     | 2,08%            | 2027-03-01         | 2 500 000        | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 1,08%            | 2025-09-30         | 1 346 836        | 173 784                     |
| Stadshypotek AB     | 2,46%            | 2032-03-01         | 2 780 000        | 80 000                      |
|                     |                  |                    | <b>9 058 086</b> | <b>278 784</b>              |

|   |           |
|---|-----------|
| Långfristig del   | 7 606 250 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 105 000   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 1 346 836 |
| Kortfristig del   | 1 451 836 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 278 784   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 115 136 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 4 686 250 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,12%     |
| Finns swap-avtal  | Nej       |

| Not 15 | Skatteskulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------|------------|------------|
|--------|---------------|------------|------------|

*Skatteskulder*

|                            |              |              |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Skatteskulder              | 8 218        | 9 223        |
| <i>Summa Skatteskulder</i> | <b>8 218</b> | <b>9 223</b> |

| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

|                             |                  |                |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Källskatt                   | 0                | 2 626          |
| Inre fond                   | 1 003 012        | 906 190        |
| Övriga kortfristiga skulder | 211              | 50             |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>1 003 223</b> | <b>908 866</b> |

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|---|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 340 416        | 317 290        |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 137 339        | 138 551        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>477 755</b> | <b>455 841</b> |

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 Lammet i Kristianstad, org.nr. 738200-2124

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lammet i Kristianstad för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lammet i Kristianstad för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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. 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 trygghande 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 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ing-Marie Persson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Lammet i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LINDA ENGÅ**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:19:30



**MATTIAS LINDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:11:26



**LARRY WIGERHÄLL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 22:33:45



**JOHAN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:20:51



**JOHN LINDÉN ENGÅ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:09:08



**ULRIKA SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:58:15



**ING-MARIE PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:15:14



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:49:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Lammet i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ING-MARIE PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:12:15



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:48:14



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.