



Bostadsrättsföreningen Hilltorp Norra 4

ÅRSREDOVISNING

2024

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hilltorp Norra 4, org.nr 716407-1032, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag beläget på Drottninggatan 55 i Helsingborg. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Hilltorp Norra 4, inklusive marken, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter.

Fastigheten är ritad av Alfred Hellerström, byggd 1905-1907 och omfattar 10 lägenheter med en totalyta om 2 017 kvm.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Söderberg & Partners.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har en aktuell underhållsplan, uppdaterad under 2024.

Under året har följande större underhåll utförts

- renovering av ventilationskanaler
- renovering av balkonger på fastighetens södra sida

För de kommande 10 åren planeras för

- renovering av fasad åt gårdssidan
- byte av fönster åt gårdssidan

Normalt underhåll av fastigheten och maskinparken utföres efter behov.

Ekonomi

Vid årets ingång hade föreningen 348 436 kronor i likvida medel. Den 31/12 2024 var behållningen 398 744 kronor.

Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 114 600 kr, vilket är 0,3% av taxeringsvärdet.

Avgifter höjdes med 18% per 2024-04-01.

I slutet av 2024 bytte föreningen ekonomisk förvaltare till HSB Nordvästra Skåne.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum) Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 17 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter Magnus Ydhage, ordförande, Camilla Ahlstrand och Filip Bäckström

Suppleanter Ulf Rasmusson och Ola Almgren och revisor Marcus Finn.

Föreningen har ett stort inslag av självförvaltning. Bland annat anordnas städdagar på vår och höst. Endast ekonomi och trappstädning är på extern förvaltning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 027	913	791	798
Årets resultat, tkr	-498	-370	-45	49
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	509	453	392	393
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	99		
Energikostnader (el, värme, vatten) kr/kvm	135	122	125	125
Skuldsättning, kr/kvm	3 717	3 568	3 568	3 714
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 717	3 568	3 568	3 714
Sparande, kr/kvm	144	176	151	128
Räntekänslighet	7	8	9	9

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltalet beräknas utifrån total boyta på 2 017 kvm.

I årsavgifter ingår värme, vatten och hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 >20%

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2024 beror på avskrivning av byggnad, ökade räntekostnader samt höga kostnader för planerat underhåll. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 april 2024 med 18 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändring Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	4 585 939	550 000	264 828	-8 703 214	-370 192
Disposition enligt stämmobeslut				-370 192	370 192
Från fond för yttre underhåll			-379 428	379 428	
Till fond för yttre underhåll			114 600	-114 600	
Årets resultat					-497 594
Vid årets slut	4 585 939	550 000	-	-8 808 578	-497 594

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-497 594	-370 192
Från fond för yttre underhåll*	379 428	
Till fond för yttre underhåll**	-114 600	-17 952
Resultat efter disposition av underhåll	-232 766	-388 144

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (avsättning sker enligt stadgarna).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-8 808 578,00
Årets resultat	-497 594,26
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-9 306 172,26

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 026 892	912 940
Övriga rörelseintäkter	2	-	8 389
Summa rörelseintäkter		1 026 892	921 329
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 014 702	-833 789
Övriga externa kostnader	4	-39 603	-56 059
Personalkostnader och arvoden	5	-	-12 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270 204	-270 174
Summa rörelsekostnader		-1 324 509	-1 172 811
Rörelseresultat		-297 617	-251 482
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		88	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 065	-118 749
Summa finansiella poster		-199 977	-118 710
Resultat efter finansiella poster		-497 594	-370 192
Resultat före skatt		-497 594	-370 192
Årets resultat		-497 594	-370 192

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		2 856 435	2 927 855
Inventarier, verktyg och installationer		319 773	505 716
Summa materiella anläggningstillgångar		3 176 208	3 433 571
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600
Summa anläggningstillgångar		3 176 808	3 434 171
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	4 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	22 015	28 373
Summa kortfristiga fordringar		22 015	33 344
<i>Kassa och bank</i>		398 744	348 436
Summa omsättningstillgångar		420 759	381 780
SUMMA TILLGÅNGAR		3 597 567	3 815 951

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		5 135 939	5 135 939
Fond för yttre underhåll		-	264 828
Summa bundet eget kapital		5 135 939	5 400 767
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 808 578	-8 703 214
Årets resultat		-497 594	-370 192
Summa ansamlad förlust		-9 306 172	-9 073 406
Summa eget kapital		-4 170 233	-3 672 639
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	-	5 696 750
Summa långfristiga skulder		-	5 696 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 496 750	1 500 000
Leverantörsskulder		63 921	152 976
Aktuella skatteskulder	9	1 566	2 044
Övriga skulder		50 697	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 866	136 820
Summa kortfristiga skulder		7 767 800	1 791 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 597 567	3 815 951

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-497 594	-370 192
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	270 204	270 174
	-227 390	-100 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-227 390	-100 018
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	11 329	-5 885
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-20 790	130 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-236 851	24 599
 Förvärv av materiella anläggningstillgångar	 -12 841	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	287 159	
 Årets kassaflöde	 50 308	 24 599
Likvida medel vid årets början	348 436	323 837
Likvida medel vid årets slut	398 744	348 436

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>år</i>
- Byggnader		1,5%
- Inventarier		20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker enligt stadgarna med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 026 892	912 940
Summa	1 026 892	912 940

I årsavgifter ingår värme, vatten och hushållsel.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga intäkter	-	8 389
Summa	-	8 389

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elenergi	25 404	26 993
Uppvärmning	202 832	184 901
Vatten	43 493	34 611
Renhållning	26 179	19 107
Försäkring	64 227	57 958
Kommunikation	9 988	10 502
Löpande underhåll	109 130	483 828
Planerat underhåll	517 150	-
Fastighetsavgift/-skatt	16 299	15 889
Summa	1 014 702	833 789

Fastighetsavgift/-skatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsavgift/skatt	16 300	15 890
Summa	16 300	15 890

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2024 på 1 630 kr per lägenhet.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	34 713	51 169
Medlemsverksamhet	4 890	4 890
Summa	39 603	56 059

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Anställda och övriga		10 000
Styrelsearvoden		
Sociala avgifter		2 789
Summa		12 789

Föreningen har inga anställda.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 119 014	6 119 014
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 119 014	6 119 014
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 819 938	-3 748 520
Årets avskrivningar	-71 420	-71 419
	-3 891 358	-3 819 939
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	628 780	628 780
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	628 780	628 780
Utgående redovisat värde byggnader och mark	2 856 436	2 927 855

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	20 600 000	17 600 000	38 200 000
Summa	20 600 000	17 600 000	38 200 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kommunikation (Tele2, Telia)	-	4 086
Fastighetsförsäkring	22 015	20 197
Bostadsrätterna	-	4 090
Summa	22 015	28 373

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
SEB	0,76%	2025-11-28	2025-11-28	2 000 000	2 000 000
SEB	3,42%	2025-01-28	2025-01-28	1 500 000	1 500 000
SEB	3,39%	2025-02-28	2025-02-28	2 000 000	2 000 000
SEB	1,01%	2025-06-20	2025-06-20	796 750	796 750
SEB	0,96%	2025-06-28	2025-06-28	300 000	300 000
SEB	3,03%	2025-06-28	2025-06-28	600 000	600 000
SEB	2,93%	2025-06-28	2025-06-28	300 000	-
Summa				7 496 750	7 196 750
Avgår kortfristig del				-7 496 750	-1 500 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Ingen planenlig amortering finns.

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	7 500 000	7 500 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 500 000	7 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	98 964	82 544
Räntekostnader lån	-	5 331
Utlägg	-	8 016
Ekonomiföretaget	1 202	10 000
Öresundskraft	54 000	30 929
NSR	700	-
Summa	154 866	136 820

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad den dag som framgår av våra underskrifter.
Helsingborg

Magnus Ydhage

Camilla Ahlstrand

Filip Bäckström

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av min underskrift

Marcus Finn
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546079180

Dokument

928 Hilltorp Norra 4 årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-05-07 08:40:53 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-05-08 07:44:16 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Magnus Ydhage (MY)
magnusydhage@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS YDHAGE"
Signerade 2025-05-08 07:20:34 CEST (+0200)

Camilla Ahlstrand (CA)
ahlstrandcamilla@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA AHLSTRAND"
Signerade 2025-05-07 09:22:27 CEST (+0200)

Filip Bäckström (FB)
filip@fenyx.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FILIP BÄCKSTRÖM"
Signerade 2025-05-07 10:41:41 CEST (+0200)

Marcus Finn (MF)
marcusfinn69@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS FINN"
Signerade 2025-05-08 07:44:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546079180

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf. Hilltorp Norra 4.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf. Hilltorp Norra 4 år 2004.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan. Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens

stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Helsingborg den 1 maj 2025

Marcus Finn

Verifikat

Transaktion 09222115557546079262

Dokument

928 Hilltorp Revisionsberättelse 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-05-07 08:41:50 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-05-07 08:48:33 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Marcus Finn (MF)

marcusfinn69@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS FINN"*

Signerade 2025-05-07 08:48:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne