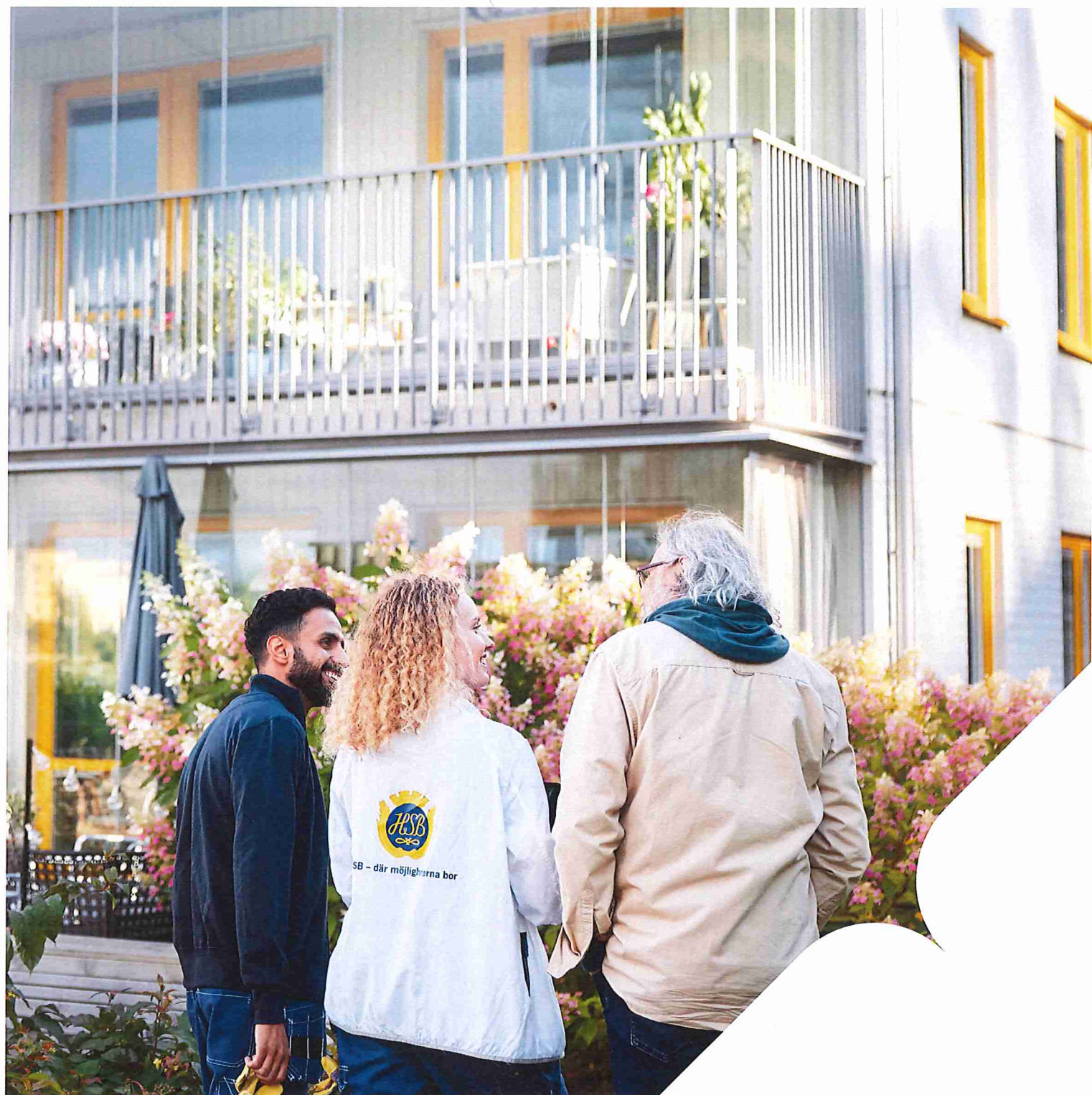




Brf Pålsjögatan 8 Föreningsgatan 26

ÅRSREDOVISNING

2023

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 ansvar 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 Brf Pålsjögatan 8 Föreningsgatan 26, org.nr 769614-9587, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Pålsjögatan 8 Föreningsgatan 26 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Sedan 2007 har föreningen varit ett privatbostadsföretag. Föreningen förvärvade 2007 fastigheten Hammaren 31 inklusive mark i Helsingborgs Kommun, fastigheten har adress Pålsjögatan 8 Föreningsgatan 26. I fastigheten finns 25 lägenheter med en totalt bostadsyta på 1 841 kvm och 5 lokaler med hyresrätt med en totalt yta på 251 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Borätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning är utförd 2019/2020. Föreningens underhållsplan är uppdaterad.

Under året har föreningen bytt vvs-rör i källare, utfört hissreparation samt borttagning av murgröna.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder.
- Omläggning av tak

Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca -297 000 kr. Förra året var resultatet ca -159 000 kr. Den största skillnaden beror på ändrad avskrivningsplan som gett högre avskrivningar.

Avskrivningsplan för fastigheten är ändrad till 1% per år från och med 2023.

Föreningen har vid årets slut 987 069 kr på konto hos Handelsbanken.

Föreningen höjde sina avgifter med 2% 1 januari 2023. Den 1 januari 2024 höjs avgifterna med 6%.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 34. Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2023.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Roger Helgesson, ordförande

Håkan Nilsson

Karl-Johan Rosendahl

Petter Fast

Johanna Fagerström

Föreningsvald revisor har varit Birgitta Palmqvist.

Mål för verksamheten

Föreningens övergripande målsättning är ett tryggt, trivsamt och bekymmersfritt boende med stabil avgiftsutveckling.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 537	1 524	1 524	1 510
Årets resultat, tkr	-298	-159	97	231
Soliditet (%)	68%	72%	72%	71%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	627	541	541	539
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74%	74%		
Energikostnader, kr/kvm	228	200		
Skuldsättning, kr/kvm	5 378	5 378		
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 111	6 111		
Sparande kr/kvm	155	212		
Räntekänslighet	9,7%	9,9%		

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

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

Nyckeltal (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt beräknas utifrån total boendeyta på 1 841 kvm. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas på fastighetens totala yta på 2 092 kvm.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus intäkter av engångskaraktär (t ex elstöd 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 2023 beror på avskrivning av byggnad och inventarier samt ökade räntekostnader. Avskrivningsplanen för föreningens fastighet år 2023 ändrad från 370 år till att skrivas av med 1% per år (beräknat på restvärdet 2022) vilket ger betydligt högre avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2023 med 2 % och 2024 med 6 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver. Föreningen har ett positivt kassaflöde.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	27 779 314		310 911	357 072	-159 171
Disposition enligt stämmobeslut				-159 171	159 171
Från fond för yttre underhåll			-340 187	340 187	
Till fond för yttre underhåll			128 490	-128 490	
Årets resultat					-297 563
Vid årets slut	27 779 314		99 214	409 598	-297 563

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-297 563	-159 171
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	340 187	439 372
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 490	-128 490
Resultat efter disposition av underhåll	-85 866	151 711

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	409 598,00
Årets resultat	-297 562,82
Balanseras i ny räkning	112 035,18

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 537 476	1 505 973
Övriga rörelseintäkter	2	22 495	30 298
Summa rörelseintäkter		1 559 971	1 536 271
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 195 629	-1 217 631
Övriga externa kostnader	4	-88 718	-85 567
Personalkostnader och arvoden	5	-67 874	-63 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 502	-163 815
Summa rörelsekostnader		-1 655 723	-1 530 259
Rörelseresultat		-95 752	6 012
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 644	1 889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 456	-167 071
Summa finansiella poster		-201 812	-165 182
Resultat efter finansiella poster		-297 564	-159 170
Resultat före skatt		-297 564	-159 170
Årets resultat		-297 563	-159 171

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		40 032 533	40 332 059
Inventarier, verktyg och installationer		23 444	27 420
Summa materiella anläggningstillgångar		40 055 977	40 359 479
Summa anläggningstillgångar		40 055 977	40 359 479
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		2 303	-
Övriga fordringar		40 070	33 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 065	-
Summa kortfristiga fordringar		54 438	33 362
<i>Kassa och bank</i>		987 069	952 816
Summa omsättningstillgångar		1 041 507	986 178
SUMMA TILLGÅNGAR		41 097 484	41 345 657



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		1 555 054	1 555 054
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		27 779 314	27 779 314
Fond för yttre underhåll		99 214	310 911
Summa bundet eget kapital		27 878 528	28 090 225
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		409 598	357 072
Årets resultat		-297 563	-159 171
Summa fritt eget kapital		112 035	197 901
Summa eget kapital		27 990 563	28 288 126
		-	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 400 000	11 250 000
Summa långfristiga skulder		7 400 000	11 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 850 000	-
Leverantörsskulder		71 232	71 481
Övriga skulder		12 671	3 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 964	177 879
Summa kortfristiga skulder		4 151 867	252 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 097 484	41 345 657

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-297 563	-159 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	303 502	163 815
	<u>5 939</u>	<u>4 644</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 939	4 644
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 463	179
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	38 777	-40 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 253	-35 403
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	34 253	-35 403
Likvida medel vid årets början	952 817	988 220
Likvida medel vid årets slut	987 070	952 817

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	%
-Byggnader	Rak	1 %
-Inventarier	Rak	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.

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. Beskattnings sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 155 048	1 132 350
Hyror	382 428	373 623
Summa	1 537 476	1 505 973

I årsavgifter ingår värme, vatten och tv-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Debiterade kostnader el och vatten	-	6 942
Övriga intäkter	176	23 356
Erhållet bidrag, elstöd	22 319	-
Summa	22 495	30 298

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	104 133	100 610
Uppvärmning	280 209	232 851
Vatten	93 067	84 164
Renhållning	35 087	30 108
Fastighetsservice	80 446	90 597
Försäkring	40 960	35 617
Kommunikation	28 524	31 446
Löpande underhåll	126 991	108 591
Planerat underhåll	340 187	439 372
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	66 025	64 275
Summa	1 195 629	1 217 631

Från och med räkenskapsår 2023 fördelas energikostnader på elenergi samt uppvärmning

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	84 957	78 447
Konsultkostnader	2 688	2 150
Medlemsverksamhet	1 073	4 970
Summa	88 718	85 567

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	53 202	48 300
Sociala avgifter	14 672	14 946
Summa	67 874	63 246

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 528 002	32 528 002
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 528 002	32 528 002
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 630 943	-2 471 104
Årets avskrivningar	-299 526	-159 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 930 469	-2 630 943
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 435 000	10 435 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	40 032 533	40 332 059

År 2023 ändrar föreningen avskrivningsplanen för fastigheten från 370 år till 1% per år. Fastigheten kommer att var helt avskriven år 2122.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	40 200 000	2 630 000	42 830 000
Summa	40 200 000	2 630 000	42 830 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	232 200	232 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 200	232 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-204 780	-200 804
Årets avskrivningar	-3 976	-3 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 756	-204 780
Utgående redovisat värde	23 444	27 420

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	987 069	207 820
Swedbank	-	416 220
Swedbank kortkonto	-	30 759
Klientmedel hos SBC	-	298 017
Summa	987 069	952 816

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	0,94 %	2024-08-23	2024-08-23	3 850 000	3 850 000
Swedbank Hypotek	1,00 %	2025-08-25	2025-08-25	3 300 000	3 300 000
Swedbank Hypotek	3,44 %	2027-05-25	2027-05-25	4 100 000	4 100 000
Summa				11 250 000	11 250 000
Avgår kortfristig del				-3 850 000	
Varav långfristig del				7 400 000	11 250 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån. Ingen planerad amortering finns för föreningens lån. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	21 275 000	21 275 000
Ställda säkerheter	21 275 000	21 275 000

Underskrifter

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

Roger Helgesson

Håkan Nilsson

Karl-Johan Rosendahl

Petter Fast

Johanna Fagerström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

Birgitta Palmqvist

Verifikat

Transaktion 09222115557516190647

Dokument

920 Pålsjög 8 Föreningsg 26 årsredovisning 2023 digital
sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2024-04-26 08:49:11 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-04-29 09:34:52 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Roger Helgesson (RH) rogerkor@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROGER HELGESSON" Signerade 2024-04-26 10:18:24 CEST (+0200)	Håkan Nilsson (HN) norrebro7@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN NILSSON" Signerade 2024-04-26 09:18:34 CEST (+0200)
Karl-Johan Rosendahl (KR) karljohan.rosendahl@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl-Johan Rosendahl" Signerade 2024-04-26 11:42:29 CEST (+0200)	Petter Fast (PF) petterfast@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Petter Fast" Signerade 2024-04-27 11:19:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516190647

Johanna Fagerström (JF)
johannafager84@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johanna Fagerström"
Signerade 2024-04-26 17:08:40 CEST (+0200)

Birgitta Palmqvist (BP)
birgitta.a.palmqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Ann-Helène Palmqvist"
Signerade 2024-04-29 09:34:52 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Pålsjögatan 8/ Föreningsgatan 26
Org.nr 769614-9587

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Helsingborg 2024-04-25


Birgitta Palmqvist

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets 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 omförföring 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