



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hyveln i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hyveln i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-2303 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hyveln 1-3	1971-01-01	1971-1972
Linjalen	1971-01-01	1971-1972

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länssförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
195	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 502
91	garageplatser	1 269
2	lokaler (hyresrätt)	86
20	förråd	212

Totalt 308 objekt14 069

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 64 st 2 rok, 96 st 3 rok och 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vänersborg Torpa GA:2	G:A		37,88 / 100	Parkering och garage
Vänersborg Torpa GA:2	G:A		24,24/100	Parkering och garage

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Leif Nordgren	Ordförande	2019-06-18
Anders Lindqvist	Ledamot	2019-06-18
Torsten Gunnarsson	Ledamot	1999-01-01
Anders Bohlin	Ledamot	2019-06-18
Gamal Osman	Ledamot	2014-04-24
Ann Mark	Ledamot	2023-08-08
Tony Fransson	Ledamot	2024-05-24
Jolin Braun	Ledamot	2024-03-04
Tithirat Chuaykrathok	Ledamot	2024-05-24
Bekhan Djumaev	Ledamot	2024-03-04
Mikael Braun	Ledamot	2024-03-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Bohlin, Jolin Braun, Mikael Braun, Tithirat Chuaykrathok, Tony Fransson, Anders Lindqvist, Ann Mark samt Gamal Osman .

Firman tecknas två i förening av Gamal Osman, Leif Nordgren, Ann Mark och Mikael Braun.

Revisorer har varit: Råger Palm med Anders Vach som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Örthagen (sammankallande) och Björn Vikström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +1% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

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 under året.

Länkar till föreningens hemsida som som refererar till energieffektiviseringsprojekt:

<https://www.hsb.se/ng/brf/hyveln/nyheter/nu-borjar-nasta-projekt-byte-av-undercentraler/>

<https://www.hsb.se/ng/brf/hyveln/nyheter/arbete-pa-vara-tak-hus-2-klart/>

Under året har föreningen haft ett avgiftsbortfall på grund av en avsägelse. Lägenheten såldes den 1 oktober 2024, och generar därefter inga ytterligare förluster.

Föreningslokalen bestod av lägenhet 76 och 77, som på grund av ett administrativt misstag kvarställt som lägenheter och därmed genererat en skuld till föreningen. Den 1 juli 2024 registrerades dessa om till lokaler i samband med totalrenoveringen. Då genomfördes även en omräkning av andelstal, som började gälla samma datum. De upplupna inre fonderna från lägenhet 76 och 77 betalades ut till föreningen och nyttjades till fullo i renoveringen.

Avikande arvodekostnad för året härleds till renoveringen av föreningslokalen. Det beslutades att avlöna arbetet internt istället för att anlita ett externt företag, då kompetensen fanns inom föreningen.

Underhåll/Reparationer/Investeringar och pågående projekt

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Nya fönster och balkongdörrar samt renovering och tilläggsisolering av balkongfönstervägg.
- Byte av låssystem till bostäder och gemensamma utrymmen, samt merparten av garagen.
- Byte av samtliga elmätare. (Samtliga lägenheter har individuell avläsning.)

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 1 637 127 kr.

Föreningen har totalt 196 874 kr i osäkra hyres- och avgiftsfordringar.

Aktiviteter

Under året har föreningen haft följande aktiviteter för medlemarna:

- Två tillfällen med "återbruksdagar", vilket innebär att prylar kan skänkas, bytas eller kastas i containern om de är utslitna.
- Gårdsfest med grillning
- Invigningsfest för vår nyrenoverade föreningslokal
- Glöggfest i föreningslokalen

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024/25	Installation av solcellsanläggning.
2024	Förstärkt takkonstruktion samt tilläggsisolering av samtliga vindar, byte av undercentraler.
2024	Totalrenoverat föreningslokalen med modernt kök och övernattningsmöjligheter.
2023/24	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar samt renovering och tilläggsisolering av balkongfönstervägg.
2023	Ny energieffektiv belysning i förråd, trapphus och entré.
2010/11	Stamrenovering.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Förändringar i avfallhanteringen kommer att ske utifrån föreningens behov och kommunens krav.

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av energieffektiv utelysning.
2025	Upprustning av föreningens gymlokal.
2025/26	Upprustning av garagen.
2027/28	Modernisering av vår utemiljö.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2024 med 3 % och den genomsnittliga avgiften inklusive värme för räkenskapsåret är 1 089 kronor per kvm. I samband med antagande av budget för år 2025 beslutade styrelsen att fr.o.m. 2025-01-01 höja årsavgiften med 1 %.

Budgeten visar ett resultat på 2 023 090 kr efter att 975 000 kr reserverats för framtida underhåll samt att 170 000 kr disponerats ur underhållsfonden för dessa åtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 199 052 kr och är uppdelade på fyra lånedelar med varierande bindningstider. Långgivare är SBAB.

Föreningen har 2022 fått bidrag avseende energieffektivisering, totalt 4 619 317 kr. Investeringar bedöms kosta ca 27 miljoner från start.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB NG avseende administrativ och teknisk förvaltning samt underhållsplan
- Vattenfall - elleverantör
- Sappa - kollektivt TV och bredband
- Securitas - parkeringsbevakning
- Rentokil - skadedjursbekämpning
- Avarn - störningsjour
- Spikbussen - jourservice
- Marta K Städ - lokalvård
- Fogelgrens Bygg - löpande byggreparationer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 239 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 240.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	291	399	445	428	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 999	3 079	3 407	3 785	3 814
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 375	3 392	3 432	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	269	226	245	252	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 089	1 032	978	967	925
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	98	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	962	959	1 025	1 024	0
Nettoomsättning, tkr	13 693	13 297	12 996	12 982	12 429
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 983	4 138	4 220	4 221	3 682
Soliditet, %	37	36	33	29	25

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 072 202	0	0	1 072 202
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 521 639	0	-90 506	14 431 133
S:a bundet eget kapital, kr	15 593 841	0	-90 506	15 503 335
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 476 721	4 137 919	90 506	13 705 145
Årets resultat, kr	4 137 919	-4 137 919	1 983 066	1 983 066
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 614 640	0	2 073 572	15 688 211
S:a eget kapital, kr	29 208 481	0	1 983 066	31 191 546

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 975 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 065 506 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	13 614 639
Årets resultat, kr	1 983 066
Reservation till underhållsfond, kr	-975 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 065 506
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 688 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 688 211

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 693 433	13 217 321
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 013	79 822
Summa Rörelseintäkter		13 816 446	13 297 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 421 599	-6 461 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-583 707	-616 609
Personalkostnader	Not 6	-644 136	-304 326
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 044 692	-1 061 561
Summa Rörelsekostnader		-10 694 134	-8 444 427
Rörelseresultat		3 122 311	4 852 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		412 563	561 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 551 809	-1 276 368
Summa Finansiella poster		-1 139 246	-714 797
Resultat efter finansiella poster		1 983 066	4 137 918
Resultat före skatt		1 983 066	4 137 918
Årets resultat		1 983 066	4 137 918



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	39 969 875	40 045 653
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	26 383 669	11 385 688
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		66 353 544	51 431 340
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		66 354 044	51 431 840

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		275 412	285 235
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 721 791	10 584 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	434 202	579 810
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 431 404	11 449 163
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	10 500 000	19 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		10 500 000	19 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		33 230	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		33 230	0
Summa Omsättningstillgångar		16 964 634	30 949 163
Summa Tillgångar		83 318 678	82 381 003



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 072 202	1 072 202
Fond för yttre underhåll	14 431 133	14 521 639
Summa Bundet eget kapital	15 503 335	15 593 841

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 705 145	9 476 721
Årets resultat	1 983 066	4 137 919
Summa Fritt eget kapital	15 688 211	13 614 639

Summa Eget kapital	31 191 546	29 208 480
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 165 000	33 572 500
Summa Långfristiga skulder		22 165 000	33 572 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 034 052	9 126 552
Leverantörsskulder		2 436 913	3 473 585
Skatteskulder	Not 15	36 136	29 502
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 886 509	5 767 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 568 522	1 202 889
Summa Kortfristiga skulder		29 962 132	19 600 023

Summa Skulder		52 127 132	53 172 523
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		83 318 678	82 381 003
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 122 311	4 852 716
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 044 692	1 061 561
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 044 692	1 061 561
Erhållen ränta	412 563	561 571
Erlagd ränta	-1 551 809	-1 276 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 027 758	5 199 480
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	126 081	-237 717
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-545 391	2 731 100
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-419 310	2 493 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 608 448	7 692 863
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-15 966 895	-11 385 688
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 966 895	-11 385 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	-13 858 447	-4 192 825
Likvida medel vid årets början	30 046 089	34 238 914
Likvida medel vid årets slut	16 187 642	30 046 089



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:	120 år.
Avskrivningstid på ombyggnationer:	15-50 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.

Beskattnings

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	10 878 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.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster i noter av resultaträkning.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 871 040	12 562 628
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	429 667	439 239
	Hyror garage och parkeringsplatser	371 065	212 500
	Hyror informationsöverföring	319 500	269 844
	Hyror övrigt	8 500	7 750
	Övriga primära intäkter	16 057	90 083
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 015 829	13 582 044
	Avgiftsbortfall	-111 472	-127 776
	Hysesbortfall	-53 800	0
	Avsatt till inre fond	-157 124	-157 125
	<i>Summa</i>	-322 396	-284 901
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 693 433	13 297 143

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	25 751	0
Övriga sekundära intäkter/Försäljning av lägenhet	97 262	79 822
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	123 013	79 822

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 267 382	0
Snö och halk-bekämpning	-95 212	0
Reparationer	-571 563	-219 943
Planerat underhåll	-1 065 506	-337 900
El	-925 516	-619 383
Uppvärmning	-2 082 651	-1 845 082
Vatten	-774 371	-667 350
Sophämtning	-280 317	-271 072
Fastighetsförsäkring	-259 371	-276 120
Kabel-TV och bredband	-388 793	-461 086
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-335 030	-326 953
Förvaltningsavtalskostnader	-375 887	-1 320 162
Övriga driftkostnader	0	-116 880
<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 421 599	-6 461 931

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Kundförluster m m	-164 796	-36 833
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-105 328	-46 996
Administrationskostnader	-83 836	0
Extern revision	-22 625	-17 940
Konsultkostnader	-19 682	-42 920
Medlemsavgifter	-94 202	-90 026
Föreningsverksamhet	-15 596	-20 830
Övriga förvaltningskostnader	-77 643	-361 064
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-583 708	-616 609

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-344 101	-186 202
	Revisionsarvode	-7 400	-2 397
	Övriga arvoden	-171 990	-62 022
	Löner och övriga ersättningar	-2 855	-518
	Sociala avgifter	-116 290	-50 812
	Övriga personalkostnader	-1 500	-2 375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-644 136	-304 326
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 044 692	-1 061 561
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 044 692	-1 061 561
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 562 959	64 562 959
	Ingående anskaffningsvärde mark	617 216	617 216
	Årets investeringar	968 914	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	66 149 090	65 180 175
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 134 522	-24 072 961
	Årets avskrivningar	-1 044 692	-1 061 561
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 179 214	-25 134 522
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 969 875	40 045 653
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 400 000	95 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 392 000	1 392 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	128 792 000	128 792 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 910 000	54 910 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	54 910 000	54 910 000

Fastighetsbeteckning: Hyveln 1-3, Linjalen 2 Värdeår: 1971

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	11 385 688	0
Årets investeringar	15 966 895	11 385 688
Omklassificering till byggnad	-968 914	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	26 383 669	11 385 688

Fönster- total kostnad per 31 december 2024, 16 875 720 kr planeras vara klart 2024, nyttjande period beräknad till 2074. Tilläggsisolering och förstärkning takstolar- total kostnad per 31 december 2024, 3 743 491 kr planeras vara klart 2024, nyttjande period beräknad till 2064. Undercentraler- total kostnad per 31 december 2024, 2 540 498 kr planeras vara klart 2025, nyttjande period beräknad till 2049. Solceller- total kostnad per 31 december 2024, 2 469 648 kr planeras vara klart 2025, nyttjande period beräknad till 2044. Armaturer och belysning- total kostnad per 31 december 2024, 755 250 kr, planeras vara klart 2024, nyttjande period beräknad till 2064.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 654 412	10 546 089
Övriga fordringar	67 379	38 029
Summa Övriga fordringar	5 721 791	10 584 118

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	434 202	579 810
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	434 202	579 810

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	10 500 000	19 500 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	10 500 000	19 500 000

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>
SBAB	1,28%	2025-05-09	11 147 500	130 000
SBAB	4,3%	2028-03-17	11 180 000	130 000
SBAB	4,53%	2026-03-17	11 245 000	130 000
SBAB	4,23%	2025-01-25	8 626 552	110 000
			42 199 052	500 000

Långfristig del	22 165 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	260 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 774 052
Kortfristig del	20 034 052
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	36 136	29 502
<i>Summa Skatteskulder</i>	36 136	29 502

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	119 176	55 628
Inre fond	1 136 350	1 092 066
Övriga kortfristiga skulder	4 630 983	4 619 801
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 886 509	5 767 495

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 096 752	1 040 669
Upplupna räntekostnader	79 125	73 098
Övriga upplupna kostnader	392 645	89 122
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 568 522	1 202 889

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 Bostadsrättsförening Hyveln i Vänersborg, org.nr. 762500-2303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hyveln i Vänersborg för räkenskapsåret 2024. 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på det som styrelsen skriver om osäkra Hyres- och avgiftsfordringar. Som framgår under stycket Väsentliga händelser under räkenskapsåret i Förvaltningsberättelsen har föreningen väsentliga obetalda avgifter som ej belastat årets resultat. Vid avgivandet av denna revisionsberättelse är utgången inte känd.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hyveln i Vänersborg för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 provar 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Råger Palm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LEIF NORDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:05:39



GAMAL OSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:34:16



BEKHAN DJUMAEV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:17:46



TITHIRAT CHUAYKRATHOK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:34:33



ANDERS LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:10:45



JOLIN BRAUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:08:38



TORSTEN GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 20:20:28



ANN MARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 08:14:26



MIKAEL BRAUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 12:05:34



ANDERS BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 16:09:29



TONY FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:41:53



RÅGER PALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:30:01



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:15:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

RÅGER PALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:38:43



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:16:27



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.