



Bostadsrättsföreningen Hilltorp Norra 4

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna 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 avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar 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 uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens 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 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hilltorp Norra 4, org.nr 716407-1032, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har en aktuell underhållsplan, uppdaterad under 2025.

Under året har inga större underhåll utförts.

För de kommande 10 åren planeras för

- byte av värmeväxlare
- 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 398 744 kronor i likvida medel. Den 31/12 2025 var behållningen 530 522 kronor.

Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 132 000 kr, vilket är 0,3% av taxeringvärdet.

Avgifter höjdes med 10 % per 2025-07-01. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3,7 % per 2026-01-01.

Medlemsinformation

Under året har inga bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum) Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 16 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2025.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter Magnus Ydhage, ordförande, Camilla Ahlstrand, Ola Almgren, Per Yllfors och Filip Bäckström
Suppleanter Ulf Rasmusson och Lena Yllfors. Revisor har varit Johan Wallman.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 140	1 027	913	791
Årets resultat, tkr	103	-498	-370	-45
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	565	509	453	392
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	99	
Energikostnader (el, värme, vatten) kr/kvm	135	135	122	125
Skuldsättning, kr/kvm	3 717	3 717	3 568	3 568
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 717	3 717	3 568	3 568
Sparande, kr/kvm	207	144	176	151
Räntekänslighet	7	7	8	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%

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		-8 808 578	-497 594
Disposition enligt stämmobeslut				-497 594	497 594
Från fond för yttre underhåll			-132 000	132 000	
Till fond för yttre underhåll			132 000	-132 000	
Årets resultat					103 163
Vid årets slut	4 585 939	550 000	-	-9 306 172	103 163

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	103 163	-497 594
Från fond för yttre underhåll*	132 000	379 428
Till fond för yttre underhåll**	-132 000	-114 600
Resultat efter disposition av underhåll	103 163	-232 766

* 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	-9 306 172,00
Årets resultat	<u>103 162,34</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-9 203 009,66

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 140 546	1 026 892
Summa rörelseintäkter		1 140 546	1 026 892
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	2	-634 874	-1 014 702
Övriga externa kostnader	3	-120 523	-39 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-104 881	-270 204
Summa rörelsekostnader		-860 278	-1 324 509
Rörelseresultat		280 268	-297 617
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 521	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 626	-200 065
Summa finansiella poster		-177 105	-199 977
Resultat efter finansiella poster		103 163	-497 594
Resultat före skatt		103 163	-497 594
Årets resultat		103 163	-497 594

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader och mark		2 785 015	2 856 435
Inventarier, verktyg och installationer		286 312	319 773
Summa materiella anläggningstillgångar		3 071 327	3 176 208
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600
Summa anläggningstillgångar		3 071 927	3 176 808
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		814	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	28 575	22 015
Summa kortfristiga fordringar		29 389	22 015
Kassa och bank		530 523	398 744
Summa omsättningstillgångar		559 912	420 759
SUMMA TILLGÅNGAR		3 631 839	3 597 567

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		5 135 939	5 135 939
Summa bundet eget kapital		5 135 939	5 135 939
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 306 172	-8 808 578
Årets resultat		103 163	-497 594
Summa ansamlad förlust		-9 203 009	-9 306 172
Summa eget kapital		-4 067 070	-4 170 233
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	5 996 750	-
Summa långfristiga skulder		5 996 750	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 500 000	7 496 750
Leverantörsskulder		33 341	63 921
Aktuella skatteskulder	7	1 224	1 566
Övriga skulder		6 424	50 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		161 170	154 866
Summa kortfristiga skulder		1 702 159	7 767 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 631 839	3 597 567

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	103 163	-497 594
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>104 881</u>	<u>270 204</u>
	<u>208 044</u>	<u>-227 390</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	208 044	-227 390
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 374	11 329
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-68 891</u>	<u>-20 790</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131 779	-236 851
 Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-12 841
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		<u>300 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	287 159
 Årets kassaflöde	131 779	50 308
Likvida medel vid årets början	398 744	348 436
Likvida medel vid årets slut	530 523	398 744

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:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	år
- Byggnader		1,5%
- Inventarier		10-20%

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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 140 546	1 026 892
Summa	1 140 546	1 026 892

I årsavgifter ingår värme, vatten och hushållsel.

Not 2 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Elenergi	29 541	25 404
Uppvärmning	203 381	202 832
Vatten	39 575	43 493
Renhållning	22 270	26 179
Fastighetsservice	16 560	-
Försäkring	41 134	64 227
Kommunikation	2 370	9 988
Löpande underhåll	53 877	109 130
Planerat underhåll	208 926	517 150
Fastighetsavgift/-skatt	17 240	16 299
Summa	634 874	1 014 702

Fastighetsavgift/-skatt

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsavgift/skatt	17 240	16 300
Summa	17 240	16 300

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2025 på 1 724 kr per lägenhet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	120 161	34 713
Medlemsverksamhet	362	4 890
Summa	120 523	39 603

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 119 014	6 119 014
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 119 014	6 119 014
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 891 358	-3 819 938
Årets avskrivningar	-71 420	-71 420
	-3 962 778	-3 891 358
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	628 780	628 780
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	628 780	628 780
Utgående redovisat värde byggnader och mark	2 785 016	2 856 436

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	27 000 000	17 000 000	44 000 000
Summa	27 000 000	17 000 000	44 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	28 575	22 015
Summa	28 575	22 015

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
SEB	0,76%	2025-11-28	2025-11-28	-	2 000 000
SEB	2,87 %	2026-01-28	2026-01-28	1 500 000	1 500 000
SEB	3,39%	2025-02-28	2025-02-28	-	2 000 000
SEB	1,01%	2025-06-20	2025-06-20	-	796 750
SEB	0,96%	2025-06-28	2025-06-28	-	300 000
SEB	3,03%	2025-06-28	2025-06-28	-	600 000
SEB	2,93%	2025-06-28	2025-06-28	-	300 000
Stadshypotek	3,04%	2029-12-01	2029-12-01	2 000 000	-
Stadshypotek	2,72%	2027-03-01	2027-03-01	2 000 000	-
Stadshypotek	2,61%	2028-06-30	2028-06-30	1 996 750	-
Summa				7 496 750	7 496 750
Avgår kortfristig del				-1 500 000	-7 496 750
Varav långfristig del				5 996 750	

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

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	7 500 000	7 500 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 500 000	7 500 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	103 256	98 964
Räntekostnader lån	11 074	-
Ekonomiföretaget	-	1 202
Öresundskraft	29 267	54 000
Renhållningskostnader	11 323	700
Administrativa kostnader	6 250	-
Summa	161 170	154 866

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-26

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

Helsingborg

Magnus Ydhage

Camilla Ahlstrand

Filip Bäckström

Ola Almgren

Per Yllfors

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

Johan Wallman
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557579199919

Dokument

928 Hilltorp Norra 4 Årsredovisning 2025 digi sign .pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2026-05-27 09:06:20 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-05-28 15:53:46 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 2026-05-27 17:04:49 CEST (+0200)

Ola Almgren (OA)
olaalmgren@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Ola Albert Almgren"
Signerade 2026-05-28 15:49:40 CEST (+0200)

Camilla Ahlstrand (CA)
ahlstrandcamilla@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA AHLSTRAND"
Signerade 2026-05-27 09:12:00 CEST (+0200)

Per Yllfors (PY)
per.yllfors@boxon.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Helge Yllfors"
Signerade 2026-05-27 16:18:00 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579199919

Filip Bäckström (FB)
filip@vetyfinder.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FILIP
BÄCKSTRÖM"
Signerade 2026-05-27 12:10:41 CEST (+0200)

Johan Wallman (JW)
johan.wallman@ericsson.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Stellan Wallman"
Signerade 2026-05-28 15:53:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 BRF NORRA HILLTORP 4, 2025

Vid granskning av räkenskaper, bokföring och årsredovisning för verksamhetsåret 20250101 – 20251231 för Bostadsrättsföreningen Norra Hilltorp 4 i Helsingborg, med organisationsnummer 716407-1032, har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Den kontanta kassan, bankkonton, och övriga tillgångar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Jag rekommenderar att

- Styrelsen utarbetar ett system så att individuella poster för underhåll, administration och förvaltning blir mer transparenta i samband med ordinarie föreningsstämma. I årsredovisningen buntas dessa ihop under tre poster: planerat och löpande underhåll samt förvaltningskostnader.
- Styrelsen protokollför samtliga större utgifter i ett styrelseprotokoll.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Revisionsberättelsen är digital signerad det datum som framgår av min signatur.

Johan Wallman, Helsingborg,

Internrevisor

Johan.wallman@ericsson.com

mobil: +46 761 366752

Verifikat

Dokument-ID 09222115557579328117

Dokument

928 Hilltorp Norra 4 Revisionsberättelse 2025 digital
sign.pdf

Huvuddokument

1 sida

Startades 2026-05-28 08:07:32 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-05-28 09:31:43 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Johan Wallman (JW)

johan.wallman@ericsson.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Stellan Wallman"

Signerade 2026-05-28 09:31:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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.

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne