



Innehållsförteckning

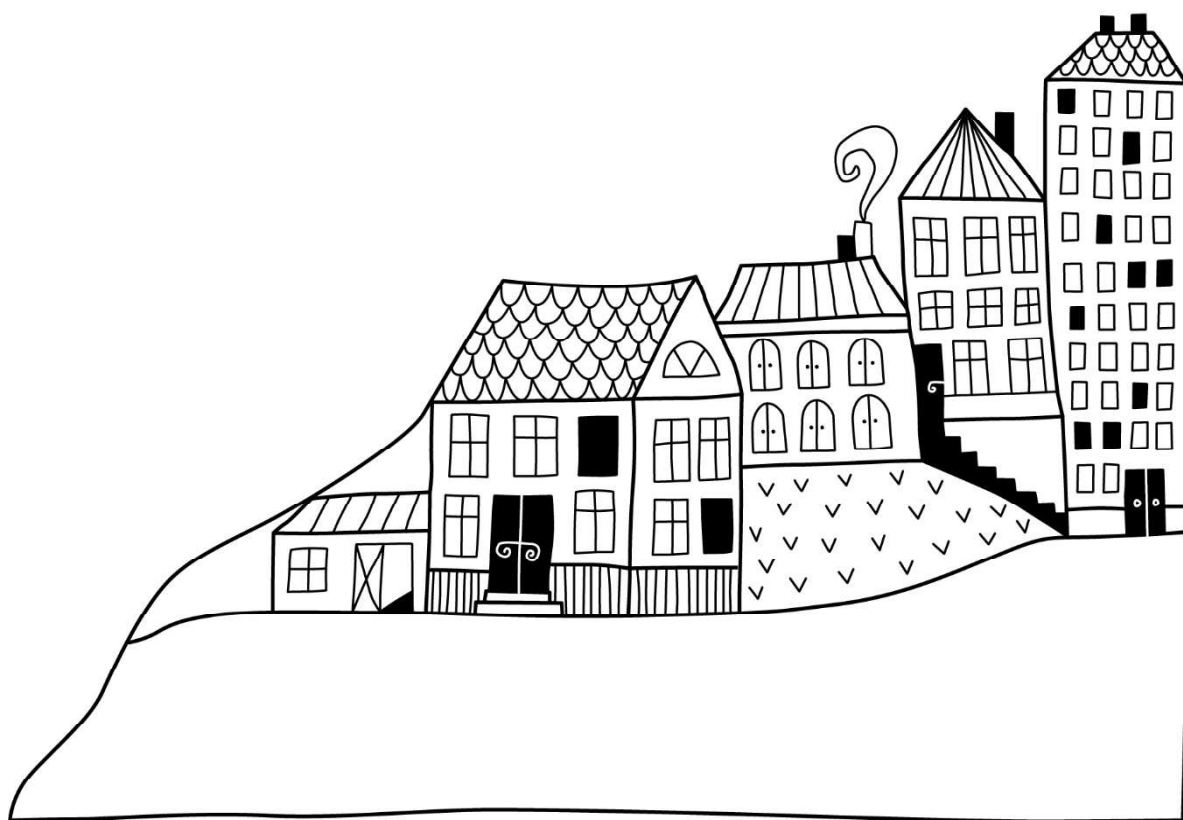
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Hällan får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-09-30. Nuvarande stadgar registrerades 2021-03-08.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Föreningens resultat är lägre än föregående år, detta beror främst på ökade underhålls- och räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som ska villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 205% till 252%.

I resultatet ingår avskrivningar med 144 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 385 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sådnen 2 i Lunds kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 39 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1956. Fastighetens adress är Slättervägen 1 A-E i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	9
3 rum och kök	15
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	12
Antal p-platser	14
Antal lokaler (förråd)	5

Total tomtarea	3 866 m ²
Total bostadsarea	2 627 m ²
Total lokalarea (förråd)	15 m ²

Årets taxeringsvärde	53 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Försäkring	Folksam
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Revision	Faktor
Städ	Jakry Städ
Bahnhof	Bredband
Tele2	Kabel-TV
Lunds renhållningsverk	Gångbanerenhållning
Lunds renhållningsverk	Återvinningsbart avfall
Climat80	Fastighetsskötsel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 33 tkr och planerat underhåll för 3 198 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023 och används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 958 tkr per år de närmsta 30 kommande åren, som motsvarar en kostnad på 364 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har i enighet med stadgarna för verksamhetsåret gjorts med 875 tkr (333 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Nya balkonger	2003
Säkerhetsdörrar	2008
Ombyggnad av pannrum till mötesrum	2008
Omläggning tak	2010
Tilläggsisolerat vind	2010
Omfogning fasad syd och väst	2010
Renovering och injustering av värmesystem	2011
Byte av stammar kall-/varmvatten	2012
Ny torkutrustning	2012
Installation värmepump	2014
Fönsterbyte	2015
Bredbandsnät	2001
Fjärrvärme	2003
Nya tvättmaskiner	2006
Målat balkonger	2016
Markytor	2022

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (målning i källare)	10 900
Installationer (relining)	3 187 539

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Engman	Ordförande	2026
Tina Sörensen	Sekreterare	2025
Marcos Castro Oris	Ledamot	2025
Sara Hallbom	Ledamot	2026
Isak Swalander	Ledamot	2026
Fredrik Edsäter	Ledamot	2026
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB		
Håkan Ekstrand	Auktoriserad revisor	2025
Faktor AB	Revisorssuppleant	2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Izabella Rosengren		2025
Åsa Lundberg		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort ett stort underhåll, relining på fastigheten som påverkar detta årets resultat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 30%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



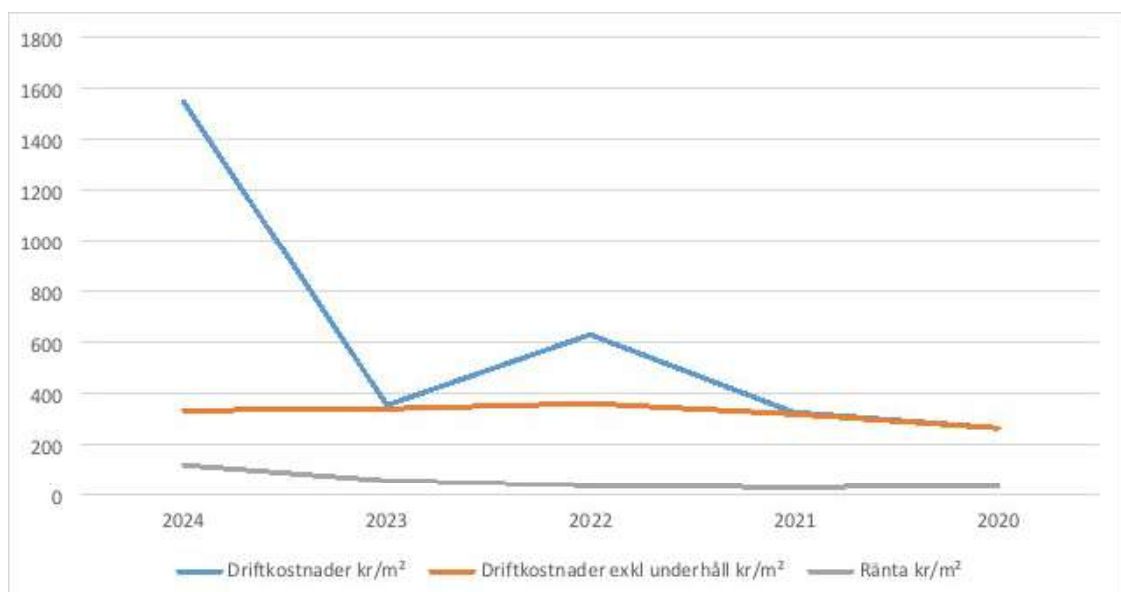
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 188	1 833	1 597	1 574	1 544
Rörelsens intäkter	2 188	1 954	1 608	1 578	1 544
Resultat efter finansiella poster*	-2 529	504	-451	331	442
Årets resultat	-2 529	504	-451	331	442
Resultat exkl avskrivningar	-2 385	647	-307	475	586
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-3 260	-228	-1 173	351	453
Balansomslutning	4 571	4 608	4 296	4 499	4 370
Årets kassaflöde	319	314	-80	302	101
Soliditet %*	-79	-23	-37	-25	-33
Likviditet %	18	26	20	17	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	83	90	91	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	774	621	553	544	529
Driftkostnader kr/kvm	1 542	347	625	323	260
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	331	340	354	316	260
Energikostnad kr/kvm*	184	164	181	165	119
Underhållsfond kr/kvm	0	875	552	495	455
Reservering till underhållsfond kr/kvm	331	331	328	47	50
Sparande kr/kvm*	308	253	154	187	222
Ränta kr/kvm	114	56	32	26	34
Skuldsättning kr/kvm*	2 905	1 939	2 016	1 963	2 058
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 922	1 950	2 027	1 974	2 069
Räntekänslighet %*	3,8	3,1	3,7	3,6	3,9

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2024 innebär förlust. Detta pga utfört underhåll, relining i fastigheten. De framtida ekonomiska åtagandena kommer att finansieras genom intäktsökningar eller kostnadsbesparingar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 100	2 312 983	-3 996 710	503 854
Disposition enl. årsstämmobeslut			503 854	-503 854
Reservering underhållsfond		875 000	-875 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 187 983	3 187 983	
Årets resultat				-2 528 884
Vid årets slut	111 100	0	-1 179 873	-2 528 884

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 492 856
Årets resultat	-2 528 884
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-875 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 187 983
Summa	-3 708 757

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 708 757**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 187 625	1 832 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	121 914
Summa rörelseintäkter		2 188 165	1 954 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 072 776	−917 473
Övriga externa kostnader	Not 5	−108 743	−150 888
Personalkostnader	Not 6	−97 488	−93 126
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−143 625	−143 625
Summa rörelsekostnader		−4 422 632	−1 305 113
Rörelseresultat		−2 234 467	649 349
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 408	3 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−300 825	−148 680
Summa finansiella poster		−294 417	−145 495
Resultat efter finansiella poster		−2 528 884	503 854
Årets resultat		−2 528 884	503 854



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 328 633	3 472 258
Summa materiella anläggningstillgångar		3 328 633	3 472 258
Summa anläggningstillgångar		3 328 633	3 472 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	−964
Övriga fordringar	Not 12	5 943	217 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	94 228	96 353
Summa kortfristiga fordringar		100 171	312 395
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 142 284	823 395
Summa kassa och bank		1 142 284	823 395
Summa omsättningstillgångar		1 242 455	1 135 790
Summa tillgångar		4 571 088	4 608 048



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 100	111 100
Fond för yttre underhåll		0	2 312 983
Summa bundet eget kapital		111 100	2 424 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 179 873	-3 996 710
Årets resultat		-2 528 884	503 854
Summa fritt eget kapital		-3 708 757	-3 492 856
Summa eget kapital		-3 597 657	-1 068 773
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 300 000	1 225 000
Summa långfristiga skulder		1 300 000	1 225 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 375 000	3 897 000
Leverantörsskulder	Not 16	102 547	122 645
Skatteskulder	Not 17	5 776	4 177
Övriga skulder	Not 18	8 877	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	376 545	427 999
Summa kortfristiga skulder		6 868 745	4 451 821
Summa eget kapital och skulder		4 571 088	4 608 048

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 234 467	649 349
Avskrivningar	143 625	143 625
	-2 090 841	792 974
Erhållen ränta	4 429	3 185
Erlagd ränta	-285 468	-148 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 371 880	647 456
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	214 203	-141 642
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-76 433	11 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 234 111	517 239
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-597 000	-203 000
Upptagna lån	3 150 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 553 000	-203 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	318 889	314 239
Likvida medel vid årets början	823 395	509 155
Likvida medel vid årets slut	1 142 284	823 395

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar, stammar	Linjär	50
Standardförbättringar, fönster	Linjär	40
Standardförbättringar, värmepump	Linjär	20
Standardförbättringar, värme	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 794 816	1 384 038
Hyror, lokaler	15 000	15 000
Hyror, garage	108 000	108 000
Hyror, p-platser	25 200	25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 250	-2 766
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 500	-7 350
Elavgifter	169 471	176 997
Kabel-tv-avgifter	70 200	70 350
Övriga ersättningar	16 688	20 499
Fakturerade kostnader	0	42 584
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Summa nettoomsättning	2 187 625	1 832 548

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	119 324
Övriga rörelseintäkter	540	2 590
Summa övriga rörelseintäkter	540	121 914

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-3 198 439	-19 688
Reparationer	-33 203	-48 083
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 570	-61 971
Försäkringspremier	-48 462	-40 473
Kabel- och digital-TV	-66 088	-64 858
Obligatoriska besiktningar	0	-13 654
Förbrukningsinventarier	-32 443	-50 360
Vatten	-93 647	-81 920
Fastighetsel	-103 819	-118 576
Uppvärmning	-288 998	-231 833
Sophantering och återvinning	-56 049	-58 295
Förvaltningsarvode drift	-88 057	-127 763
Summa driftskostnader	-4 072 776	-917 473

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-69 062	-63 339
Arvode, yrkesrevisor	-16 875	-13 313
Övriga förvaltningskostnader	-9 973	-55 633
Kreditupplysningar	0	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-573	-5 513
Representation	-7 605	-9 436
Kontorsmateriel	-1 377	-523
Bankkostnader	-3 278	-2 438
Summa övriga externa kostnader	-108 743	-150 888

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-76 180	-74 300
Sociala kostnader	-21 308	-18 826
Summa personalkostnader	-97 488	-93 126



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-26 574	-26 574
Avskrivningar tillkommande utgifter	-117 051	-117 051
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-143 625	-143 625

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 979	504
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	34
Övriga ränteintäkter	4 429	2 648
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 408	3 185

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-300 075	-148 440
Övriga räntekostnader	0	-240
Övriga finansiella kostnader	-750	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-300 825	-148 680



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 328 700	1 328 700
Standardförbättringar	3 760 656	3 760 656
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 089 356	5 089 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-345 462	-318 888
Standardförbättringar	-1 271 636	-1 154 585
	-1 617 098	-1 473 473
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-26 574	-26 574
Årets avskrivning standardförbättringar	-117 051	-117 051
	-143 625	-143 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 760 723	-1 617 098
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 328 633	3 472 258
Varav		
Byggnader	956 664	983 238
Standardförbättringar	2 371 969	2 489 020
Taxeringsvärden		
Bostäder	53 000 000	53 000 000
Totalt taxeringsvärde	53 000 000	53 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-8 877	-964
Kundfordringar	8 877	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	-964

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 943	217 006
Summa övriga fordringar	5 943	217 006

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 979	0
Förutbetalda försäkringspremier	54 216	48 462
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 019	34 127
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 569	10 530
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 445	3 234
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 228	96 353

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 659	12 854
Transaktionskonto	1 139 625	810 541
Summa kassa och bank	1 142 284	823 395

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 675 000	5 122 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 375 000	-3 897 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 300 000	1 225 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,60%	2024-10-02	597 000	0	597 000	0
SBAB	4,73%	2024-10-02	2 000 000	-2 000 000	0	0
SWEDBANK	2,49%	2025-02-25	1 225 000	0	0	1 225 000
SBAB	3,60%	2025-03-03	0	3 150 000	0	3 150 000
STADSHYPOTEK	3,71%	2025-06-30	0	2 000 000	0	2 000 000
STADSHYPOTEK	4,02%	2026-03-01	1 300 000	0	0	1 300 000
Summa			5 122 000	3 150 000	597 000	7 675 000

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 6 375 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Samtliga långfristiga lån förfaller till villkorsändring mellan 2 och 5 år.



Not 16 Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	81 571	14 339
Ej reskontraförda leverantörsskulder	20 976	108 306
Summa leverantörsskulder	102 547	122 645

Not 17 Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	5 776	4 177
Summa skatteskulder	5 776	4 177

Not 18 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	8 877	0
Summa övriga skulder	8 877	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 942	23 345
Upplupna räntekostnader	19 518	4 161
Upplupna elkostnader	15 646	0
Upplupna vattenavgifter	7 913	6 873
Upplupna värmekostnader	40 110	54 855
Upplupna kostnader för renhållning	4 673	2 987
Upplupna revisionsarvoden	16 875	13 313
Upplupna styrelsearvoden	76 200	74 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 838	122 952
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	116 710	125 212
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	376 545	427 999

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 909 900	8 909 900

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Hans Engman
Ordförande

Tina Sörensen

Isak Swalander

Marcos Castro Oris

Fredrik Edsäter

Sara Hallbom

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557541147617

Dokument

Årsredovisning 240101-241231 Brf Hällan
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-03-10 14:17:22 CET (+0100) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2025-03-13 09:31:59 CET (+0100)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Hans Engman (HE1)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS ENGMAN"
Signerade 2025-03-11 10:20:13 CET (+0100)

Tina Sörensen (TS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tina
Inger Sörensen"
Signerade 2025-03-10 16:04:14 CET (+0100)

Isak Swalander (IS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KLAS ISAK SWALANDER"
Signerade 2025-03-10 14:18:29 CET (+0100)

Marcos Castro Oris (MCO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marcos Adrian Castro Oris"
Signerade 2025-03-11 12:51:07 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541147617

Fredrik Edsäter (FE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK EDSÄTER"

Signerade 2025-03-10 18:12:07 CET (+0100)

Sara Hallbom (SH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA LOUISE HALLBOM"

Signerade 2025-03-10 14:46:15 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE2)

Faktor AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2025-03-13 09:31:59 CET (+0100)

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 Hällan

Org.nr 745000-1123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hällan för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hällan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-03-13 08:31:24 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 62b63d81-fe7e-4072-ad68-dff0bc521a7a

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Hällan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Hällan i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

