



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Väduren i Alingsås



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Väduren i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 764000-0837 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Alingsås kommun:

| Fastighet  | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Väduren 10 | 1958-10-18    | 1961                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 42                       |
| 1                | lokaler (hyresrätt)                   | 43                       |
| 14               | garageplatser                         | 196                      |
| 7                | p-platser                             | 0                        |
| 27               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 740                    |
| Totalt 50 objekt |                                       | 2 021                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 12 st 2 rok, 12 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       | Fr.o.m.    |
|---------------------|------------|------------|
| Markus Andersson    | Ordförande | 2021-06-10 |
| Pontus Ennerfelt    | Ledamot    | 2021-06-10 |
| Anna-Karin Berggren | Ledamot    | 2023-06-29 |
| Ulrika Norling      | Ledamot    | 2021-06-10 |
| Sarah Nylén         | Suppleant  | 2022-05-25 |
| Susanne Marlowe     | Suppleant  |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pontus Ennerfelt (ledamot), Sara Nyhlén (suppleant) & Susanne Marlow (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen Pontus Ennerfelt och Markus Andersson.

Revisorer har varit: Alexander Laxing vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: , Sara Leijon & Lars Berg valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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 den 2023-08-29.

Under året har följande planerade underhåll gjorts:

- Takomläggning inkl takbesiktning av obereoende besiktningsman.
- Energideklaration.

Under året har följande reparationer gjorts:

- Service av tvättmaskiner & torktumlare.

Under året har följande investeringar gjorts:

- Införskaffning av ny belysning till trapphus.
- Brandskyddsutrustning har införskattats & monterats i samtliga trappuppgångar, gemensamutrymmen samt vindutrymmen.
- Införskaffning av pingisbord till gemensamutrymme.
- Införsaffning av ny belysning till utsidan av fastigheten.
- Montering av informationsskyltar till tvättstugan.
- Införskaffning av automatiserad belysning till källare.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal     | Åtgärd                                       |
|-----------|----------------------------------------------|
| 2022      | Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar |
| 2022      | Garageportar med motor                       |
| 2015-2016 | Stambyte                                     |
| 2005      | Betonggolv i garage                          |
| 2023      | 2 nya p-platser i anslutning till garagen    |
| 2024      | Takomläggning                                |

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

- Dränering av fastighet & tomt.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 34    | 15    | 98    | 223   | 348   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 012 | 4 057 | 4 350 | 4 397 | 4 438 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 257 | 4 303 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 6     | 6     | 7     | 7     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 251   | 229   | 205   | 190   | 192   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 774   | 722   | 686   | 673   | 661   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91    | 91    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 800   | 744   | 742   | 726   | 748   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 548 | 1 441 | 1 355 | 1 324 | 1 301 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -194  | -334  | -293  | 201   | -133  |
| Soliditet, %                           | 19    | 20    | 19    | 24    | 23    |

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.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att avgifterna inte täcker föreningens kostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 85 972kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 34 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet, har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 99 485                     | 0                                                                      | 0                         | 99 485                     |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 468 434                  | 0                                                                      | 125 000                   | 1 593 434                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 567 919</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>125 000</b>            | <b>1 692 919</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 829 310                    | -333 530                                                               | -125 000                  | 370 780                    |
| Årets resultat, kr                    | -333 530                   | 333 530                                                                | -194 145                  | -194 145                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>495 780</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>-319 145</b>           | <b>176 635</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>2 063 699</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-194 145</b>           | <b>1 869 554</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | 495 780        |
| Årets resultat, kr                                  | -194 145       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -125 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0              |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>176 635</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>176 635</b> |

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



RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 548 492                | 1 440 986                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 0                        | 147                      |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 548 492</b>         | <b>1 441 133</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 142 730               | -1 198 977               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -61 022                  | -51 841                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -94 710                  | -91 337                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -259 882                 | -237 061                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 558 344</b>        | <b>-1 579 216</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-9 852</b>            | <b>-138 083</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 17 686                   | 16 658                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -201 979                 | -212 105                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-184 293</b>          | <b>-195 447</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-194 145</b>          | <b>-333 530</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-194 145</b>          | <b>-333 530</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-194 145</b>          | <b>-333 530</b>          |





BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                          |       |           |           |
|------------------------------------------|-------|-----------|-----------|
| Byggnader och mark                       | Not 8 | 9 294 849 | 8 620 902 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 9 | 252 000   | 273 000   |
| Summa Materiella anläggningstillgångar   |       | 9 546 849 | 8 893 902 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |        |     |     |
|-----------------------------------------|--------|-----|-----|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 10 | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |        | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

9 547 349 8 894 402

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |         |         |
|----------------------------------------------|--------|---------|---------|
| Kundfordringar                               |        | 174     | 32 586  |
| Aktuell skattefordran                        |        | 2 541   | 3 648   |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 336 645 | 686 726 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 111 049 | 12 430  |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 450 409 | 735 390 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |  |   |         |
|---------------------------------|--|---|---------|
| Övriga kortfristiga placeringar |  | 0 | 600 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |  | 0 | 600 000 |

Kassa och bank

|                      |  |       |       |
|----------------------|--|-------|-------|
| Kassa och bank       |  | 5 328 | 5 328 |
| Summa Kassa och bank |  | 5 328 | 5 328 |

Summa Omsättningstillgångar

455 737 1 340 718

Summa Tillgångar

10 003 086 10 235 120



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 99 485    | 99 485    |
| Fond för yttre underhåll  | 1 593 434 | 1 468 434 |
| Summa Bundet eget kapital | 1 692 919 | 1 567 919 |

Fritt eget kapital

|                          |          |          |
|--------------------------|----------|----------|
| Balanserat resultat      | 370 780  | 829 310  |
| Årets resultat           | -194 145 | -333 530 |
| Summa Fritt eget kapital | 176 635  | 495 780  |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 1 869 554 | 2 063 700 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |   |           |
|-------------------------------------------------|---|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | 3 631 940 |
| Summa Långfristiga skulder                      | 0 | 3 631 940 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |           |           |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 7 768 135 | 4 221 575 |
| Leverantörsskulder                              | 147 592   | 16 580    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | 6 017     | 47 193    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 211 788   | 254 133   |
| Summa Kortfristiga skulder                      | 8 133 532 | 4 539 481 |

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| Summa Skulder | 8 133 532 | 8 171 421 |
|---------------|-----------|-----------|

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder | 10 003 086 | 10 235 120 |
|--------------------------------|------------|------------|



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | -9 852           | -138 083         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 259 882          | 237 061          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>259 882</b>   | <b>237 061</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 17 686           | 16 658           |
| Erlagd ränta                                                                        | -202 071         | -212 197         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>65 645</b>    | <b>-96 561</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -27 256          | 30 209           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 47 583           | -343 369         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>20 327</b>    | <b>-313 160</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>85 972</b>    | <b>-409 721</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -912 829         | -86 641          |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-912 829</b>  | <b>-86 641</b>   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -85 380          | -85 380          |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-85 380</b>   | <b>-85 380</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-912 237</b>  | <b>-581 742</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 234 021</b> | <b>1 815 764</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>321 784</b>   | <b>1 234 021</b> |



**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:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 15år.      |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 10 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 | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 1 364 640                | 1 275 372                |
|       | Årsavgifter lokaler                             | 47 844                   | 42 684                   |
|       | Hyror lokaler                                   | 61 488                   | 57 720                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 70 650                   | 66 290                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 5 445                    | 0                        |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>1 550 067</b>         | <b>1 442 066</b>         |
|       | Hysesbortfall                                   | -1 575                   | -1 080                   |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-1 575</b>            | <b>-1 080</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>1 548 492</b>         | <b>1 440 986</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 0                        | 147                      |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>0</b>                 | <b>147</b>               |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -312 785                 | -212 803                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -52 714                  | -26 973                  |
|       | Reparationer                                    | -33 102                  | -132 041                 |
|       | Planerat underhåll                              | 0                        | -126 112                 |
|       | El                                              | -34 879                  | -38 266                  |
|       | Uppvärmning                                     | -361 364                 | -325 179                 |
|       | Vatten                                          | -88 947                  | -80 711                  |
|       | Sophämtning                                     | -71 374                  | -73 817                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -26 437                  | -24 710                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -13 681                  | -10 792                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -52 450                  | -51 343                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -94 998                  | -96 229                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-1 142 730</b>        | <b>-1 198 977</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                                                          | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                 |                 |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -12 090         | -10 175         |
|       | Extern revision                                                                          | -13 500         | -12 000         |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -11 875         | -7 388          |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -16 800         | -16 800         |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -4 375          | 0               |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -2 383          | -5 479          |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-61 022</b>  | <b>-51 841</b>  |
|       |                                                                                          |                 |                 |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                                                          | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                 |                 |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -67 150         | -16 200         |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -5 000          | -5 000          |
|       | Övriga arvoden                                                                           | 0               | -48 300         |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -22 560         | -21 837         |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-94 710</b>  | <b>-91 337</b>  |
|       |                                                                                          |                 |                 |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                                                          | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                 |                 |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -230 218        | -207 397        |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -8 664          | -8 664          |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -21 000         | -21 000         |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-259 882</b> | <b>-237 061</b> |

| Not 8  | Byggnader och mark                                    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                  | 11 306 869        | 11 306 869        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                       | 103 000           | 103 000           |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar           | 86 641            | 0                 |
|        | Årets investeringar                                   | 912 829           | 86 641            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>          | <b>12 409 339</b> | <b>11 496 510</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                     |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                | -2 875 608        | -2 659 547        |
|        | Årets avskrivningar                                   | -238 882          | -216 061          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>               | <b>-3 114 490</b> | <b>-2 875 608</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                       | <b>9 294 849</b>  | <b>8 620 902</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                 | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                     | 16 200 000        | 16 200 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                      | 628 000           | 628 000           |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                        | 9 400 000         | 9 400 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                         | 216 000           | 216 000           |
|        | <i>Summa</i>                                          | <b>26 444 000</b> | <b>26 444 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                             | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                  | 8 731 000         | 8 731 000         |
|        | Varav i eget förvar                                   | 0                 | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                             | <b>8 731 000</b>  | <b>8 731 000</b>  |
| Not 9  | Maskiner och andra tekniska anläggningar              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde                            | 453 581           | 453 581           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>          | <b>453 581</b>    | <b>453 581</b>    |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                     |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                | -180 581          | -159 581          |
|        | Årets avskrivningar                                   | -21 000           | -21 000           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>               | <b>-201 581</b>   | <b>-180 581</b>   |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                       | <b>252 000</b>    | <b>273 000</b>    |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>         |                   |                   |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav | 500               | 500               |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>   | <b>500</b>        | <b>500</b>        |



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

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

316 456

628 693

Övriga fordringar

20 189

58 033

*Summa Övriga fordringar***336 645****686 726**

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

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

111 049

12 430

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***111 049****12 430**

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 13 | Årets resultat | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Årets resultat*

Årets resultat

-194 145

-333 530

*Summa Årets resultat***-194 145****-333 530**

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 14 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års  
amortering*

Stadshypotek

1,38%

2025-12-30

3 631 940

39 800

Stadshypotek

3,05%

2025-09-30

4 147 590

45 580

**7 779 530****85 380**

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

7 779 530

Kortfristig del

7 779 530

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

85 380

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

341 520

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,27%

Finns swap-avtal

Nej

|        |                    |            |            |
|--------|--------------------|------------|------------|
| Not 15 | Leverantörsskulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------|------------|------------|

*Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder

147 592

16 580

*Summa Leverantörsskulder***147 592****16 580**

| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31   | 2023-12-31    |
|--------|-----------------------------|--------------|---------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>       |              |               |
|        | Källskatt                   | 0            | 42 608        |
|        | Övriga kortfristiga skulder | 6 017        | 4 585         |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>6 017</b> | <b>47 193</b> |

  

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 127 587        | 115 231        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 8 353          | 8 445          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 75 848         | 130 457        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>211 788</b> | <b>254 133</b> |

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 Väduren i Alingsås, org.nr. 764000-0837

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Alingsås 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. Revisoremas 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.

### 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 Väduren i Alingsås 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 räkenskaper. 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, viktiga 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.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande drift samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Alingsås

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Laxing  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**MARKUS ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 20:45:01



**PONTUS ENNERFELT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 20:51:29



**ANNA-KARIN BERGGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 20:56:30



**ULRIKA NORLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 16:23:42



**ALEXANDER LAXING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:07:31



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:28:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**ALEXANDER LAXING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:39:08



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:28:05



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.