



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Docenten i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Docenten i Härnösand med säte i Härnösand org.nr. 788000-1453 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Härnösand kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Docenten 1	1952-06-21	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	p-platser	0
14	lokaler (hyresrätt)	636
107	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 094
19	garageplatser	340

Totalt 196 objekt7 070

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 27 st 1 rok, 39 st 2 rok, 35 st 3 rok, 2 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Härnösand Docenten GA:1	G:A			Vatten-, Spillvatten-, Dagvattenledningar samt vägområde för gång-, Cykeltrafik och för sophämtning

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Robin Lindberg	Ordförande
Björn Skoglund	Ledamot
Sverker Bodevärn	Ledamot
Lena Lundholm	Ledamot
Eva Forsell	Ledamot
Magnus Bergström	Ledamot
Isak Brännström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sekreterare Magnus Bergström, ordföranden Robin Lindberg Bakhshizadeh och ledamoter Sverker Bodevärn och Eva Forsell.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Bergström, Sverker Bodevärn och Robin Lindberg.

Revisorer har varit: Bo Ekdahl vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Jens Näsman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Stämman antog beslut 2 (2) av Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +2,2% 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 2024-06-25, varvid planen uppdaterades.

Nytt städavtal: Styrelsen har under 2024 tagit in offerter kring ett nytt städavtal och har på det sättet tjänat in 100.000kr till föreningen. Karibo vann avtalet och det kommer hädanefter ligga på 1 år där föreningen 1 gång per år skickar ut ny offert för att aktivt hamna i bättre ekonomiskt läge.

Nya värmepumpar: Efter problem med värmesystemet under tidigare 2024 beslutades i dialog med radiator och konsult från hsb att byta ut föreningens värmepumpar som inte säkerställde värmesystemets drift under vintern pga ålder. Filter installerades också i anslutning till detta för att förlänga rörens och systemets livslängd.

Relining : Har bedömts av konsult att ej vara nödvändig för 2024, förslag att föreningen lejer företag för att videofilma skicket på stammarna senare år för att få överblick på dess skick och nödvändigheten av relining.

Laddstolpar: Beslut har tagits i slutet av 2023 att hyra ut laddstolpsplatser som vanliga platser tills dess att medlem med elbil kan ha nytta av parkeringen. Dessa hyr nu ut till externa.

Hissar: Kvarstår 3 hissar att byta ut framöver, hissbyte skulle ske under 2024 men pga av föreningens ofördelaktiga ekonomiska situation har styrelsen valt att ej utföra något byte under 2024. Dock har styrelsen fört dialog och diskussion kring kvartståande hissars framtid och kommer kalla till beslutsfattande möte kring detta med utgångspunkt i en åtgärdsplan ordförande gjort för kommande 5 år för att vända föreningens ekonomi.

Solceller: Har fungerat felfritt under 2024. Efter förhandling med JN Solar och krav på kompensation för förlusten i och med det långa drivstopp som var under 2023, fick föreningen ca 40.000kr i ersättning. JN Solar har drefter överraskande gått i konkurs och föreningen kommer söka efter annat företag som kan stå för supporten av solcellerna, när det behövs.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) under året: Gjordes i maj och december, såg bra ut! 3 äldre brandsläckare behöver ses igenom styrelsen fattar beslut hur.

I maj och september ställdes en container upp: för att ge medlemmarna möjlighet att kasta grovsopor m.m. I samband med detta har styrelsen ronderat källare och vindar för att tillse att inga brännbara föremål ockuperar källargångar, trapphus och vindar.

Kabyssen: Planering och diskussion kring eventuell uthyrning till företag för övernattningar har pågått under 2024 och kommer fortsätta under 2025 för att föreningen ska dra nytta av lokalen till fullo, då den nu endast hyrs ut vid enstaka tillfällen.

Den officiella arbetsgruppen: Har under 2024 varit igång och gjort enklare jobb åt föreningen, gruppen har tagit del av UH-planen under 2025 och kommer utföra målningsjobb där det behövs.

Långsiktigt arbete med föreningens underhållsplan+Åtgärdsplan: Styrelsen har fortsatt att utgå ifrån UH-plans planering som stöd för sina beslut under 2024. Ordförande har också under 2024, granskat föreningens lånebild kontra amorteringsbild under en längre period och har utifrån UH-plan och 2023 års redovisning skapat en omfattande långsiktig åtgärdsplan på hur föreningen kan vända sin ofördelaktiga ekonomiska situation. Detta kommer delges föreningens medlemmar under början av 2025.

Omfördelning av föreningens kapital: Föreningen har i dialog med HSB ekonom kommit överens om att alla belopp över 500-600 tusen ska föras över från transaktionskontot till SBA-räntekontot, alltså UH-plans räntekontot. Föreningen har nu ca 2.4 miljoner där och ligger således inför 2025 ca 1.4 miljoner back mot vad UH-planen säger. Omfattande oplanerade kostnader kring kabyssens renovering är största orsaken till detta. Men styrelsen har en åtgärdsplan som VÄNTAS innebära att föreningen är i fas med UH-planens siffror inom 5 år.

Identifiering och kartläggning av hyres objekt: Styrelsen att under 2024 som planerat lagt mycket fokus på att kartlägga de lokaler föreningen har för eventuell uthyrning och även se över kvadratmeterpriser som ej justerats på många år. Styrelsen har detta som en av sina högsta prioriteter inför 2024 samt att hitta vägar att få de uthyrda.

Målning av källarfönster: Under hösten 2023 påbörjades reparation och målning av källarfönster. Projektet färdigställdes under sommaren 2024.

Dialog med hemtjänsten: Styrelsen har under 2024 haft en dialog med hemtjänsten kring skötsel av tvättstugorna och hoppas under 2025 på bättring.

Höjd avgift inför 2025: Styrelsens arbete på bred front samt arbetsgruppens engagemang och ett förbättrat ränte/låneläge möjliggör att styrelsen kunde besluta att endast höja avgiften med 2.2% inför 2025. Infobrev angående anledningen skickades

ut till samtliga medlemmar.

Medlemsmöte i december: Där vi hade samkväm med fika och kaffe samt julmusik. 7 medlemmar var närvarande på mötet exkl styrelse medlemmar.

Informationsbrev: Har delats ut till medlemmarna fyra gånger under året.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Stamspolning av samtliga köksstammar och samlingsledningar fram till kommunens ledning, inklusive kamerainspektion. Åtgärder utifrån takbesiktning, bl.a. byte av snörasskydd m.m. Fasadåtgärder på gavelvägg Brunnshusgatan 22d, inkl tilläggsisolering. Ommålning av miljöbodar och lusthus. Iordningställande av gemsamhetslokalen. Byte av expansionskärl.
2021	OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) genomförd. Hiss 1 (av 5) utbytt på Johan Nybergs väg 12. Åtgärder på husgavel samt balkonger på Johan Nybergs väg 2. Nya möbler och viss renovering i bastun. Takbesiktning utförd, utan anmärkning.
2022	Relining av horisontella stamledningar i källarplan på Johan Nybergs väg 8-14. Installation av 4 laddplatser utomhus för elbilar på Johan Nybergs väg 14 samt i ett garage på Brunnshusgatan 22a. Årlig takbesiktning utförd, mindre anmärkningar åtgärdades. Hiss 2 (av 5) på Johan Nybergs väg 10 har bytts ut.
2023	Solceller installerade, Föreningslokal (kabyssen) färdigställt, relining för 2023 har skjutits upp till 2024 pga av stora kostnader med kabyssen, Skärmtak för entreer installerade, Målning av källarfönster påbörjat, omfattande arbete av UH plan, Uppgraderad fiberuppkoppling, Vaka bokningssystem installerat, Putslagningar längs Johan Nybergsväg, Hissbyte JNV 10.
2024	Nya värmepumpar + filter till systemet, målning av källarfönster färdigställt, åtgärdsplan för bättre ekonomi.

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

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av en hiss (hiss nr 3 av 5). Ev dräneringsarbete. Målning av källare.
2025	Ev byte av hiss, målning av källarutrymmen där det är nödvändigt, se över avtal, uppdatera kvadratmeterpris för föreningens uthyrningsutrymmen.
2026	Ev byte av en hiss (hiss nr 5 av 5), rensning ventkanaler
2027	OVK Besiktning, Taksprång målning
2028	Avloppsledningar byte vid djup 2-5 m, Byte tvättmaskiner och torktumlare (vid behov) , Omputsning av 100% av ytan + tilläggsisolering JNV 10-14, Byte av avstängningsventiler DN50

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	289	266	286	248	193
Skuldsättning, kr/kvm	3 758	3 807	3 951	4 062	4 024
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 359	4 467	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	270	247	251	268	241
Årsavgifter, kr/kvm	1 129	1 006	902	859	840
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 048	958	933	917	874
Nettoomsättning, tkr	7 407	6 851	6 319	6 211	5 916
Resultat efter finansiella poster, tkr	573	-228	4 483	683	65
Soliditet, %	31	29	30	21	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	186 985	0	0	186 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 499 585	0	317 056	3 816 641
S:a bundet eget kapital, kr	3 686 570	0	317 056	4 003 626
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 463 620	-228 094	-317 056	7 918 469
Årets resultat, kr	-228 094	228 094	572 647	572 647
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 235 526	0	255 591	8 491 116
S:a eget kapital, kr	11 922 096	0	572 647	12 494 742

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 604 000 kr samt ianspråktagande skett med 286 944 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	8 235 525
Årets resultat, kr	572 647
Reservation till underhållsfond, kr	-604 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	286 944
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 491 116

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 491 116

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 407 050	6 851 136
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 407 050	6 851 136
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 100 467	-3 744 435
Underhåll enligt plan	Not 4	-286 944	-894 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-403 412	-454 910
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-94 116	-102 022
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 180 775	-1 237 373
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 065 714	-6 433 613
RÖRELSERESULTAT		1 341 336	417 523
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		64 850	25 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-833 539	-670 832
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-768 689	-645 617
ÅRETS RESULTAT		572 647	-228 094



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	35 888 059	35 674 275
Inventarier och installationer	Not 9	136 043	149 762
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 284 816
Summa materiella anläggningstillgångar		36 024 103	37 108 853
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	507 830	507 830
Summa finansiella anläggningstillgångar		507 830	507 830
Summa anläggningstillgångar		36 531 933	37 616 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 560	3 666
Avräkningskonto HSB		985 703	928 679
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	32 155	43 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	424 054	454 277
Summa kortfristiga fordringar		1 444 472	1 430 417
Kassa och bank			
Bank	Not 14	2 599 085	1 821 130
Summa kassa och bank		2 599 085	1 821 130
Summa omsättningstillgångar		4 043 557	3 251 547
SUMMA TILLGÅNGAR		40 575 490	40 868 230

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

186 985

186 985

Fond för yttre underhåll

3 816 641

3 499 585

Summa bundet eget kapital

4 003 626

3 686 570

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 918 469

8 463 620

Årets resultat

572 647

-228 094

Summa fritt eget kapital

8 491 116

8 235 525

Summa eget kapital**12 494 742****11 922 095**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

19 445 829

19 543 088

Summa långfristiga skulder

19 445 829

19 543 088

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7 120 011

7 676 228

Medlemmarnas inre fond

Not 16

44 846

47 696

Leverantörsskulder

477 505

763 779

Aktuell skatteskuld

Not 17

0

11 862

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

27 215

15 017

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

965 342

888 465

Summa kortfristiga skulder

8 634 919

9 403 047

Summa skulder**28 080 748****28 946 135****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****40 575 490****40 868 230**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 341 336	417 523
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 180 775	1 237 373
	2 522 111	1 654 896
Erhållen ränta	64 850	25 215
Erlagd ränta	-808 274	-657 431
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 778 687	1 022 680
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	42 969	28 273
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-237 176	650 571
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 584 480	1 701 523
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-96 025	-1 131 230
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-96 025	-1 131 230
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-653 476	470 774
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-653 476	470 774
ÅRETS KASSAFLÖDE	834 979	1 041 067
Likvida medel vid årets början	2 749 810	1 708 743
Likvida medel vid årets slut	3 584 789	2 749 810
	834 979	1 041 067

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattning

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	28 704 tkr
Förändring jämfört med föregående år	2 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 441 216	5 909 268
Årsavgift el	224 925	0
Årsavgift TV/bredband	216 996	0
Hysesintäkt lokaler	57 828	65 652
Hysesintäkt garage och bilplatser	281 963	275 012
Hysesintäkt övrigt	123 059	98 965
Konsumtionsavgift el	13 128	229 574
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	216 996
Försäljning egenproducerad el	5 543	3 008
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 656	5 624
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 680	38 170
Övriga primära intäkter och ersättningar	16 055	8 867
	7 407 050	6 851 136

I årsavgift ingår värme, vatten samt TV.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-563 873	-442 395
Sotning	-102 706	0
El	-351 471	-318 660
Uppvärmning	-1 116 300	-1 059 460
Vatten	-440 984	-385 230
Renhållning	-188 279	-184 807
TV, bredband, iptelefoni	-277 301	-276 795
Obligatoriska besiktningar	0	-813
Serviceavtal	-68 646	-40 498
Hissar serviceavtal & besiktning	-35 221	-29 234
Förvaltningskostnader	-649 629	-689 721
Försäkringar	-146 492	-111 567
Fastighetsskatt	-142 300	-142 300
Övriga driftskostnader	-17 264	-62 955
	-4 100 467	-3 744 435

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-11 694	0
Underhåll föreningslokal	0	-501 024
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-52 000
Underhåll huskropp utvändigt	0	-254 350
Underhåll huskropp, fönster	-275 250	0
Underhåll tak	0	-50 000
Underhåll övrigt, bokningssystem	0	-37 500
	-286 944	-894 874

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 250	-16 625
Övriga förvaltningskostnader	-343 906	-353 046
Föreningsverksamhet	-610	-1 770
Kontorsutrustning och -material	-546	0
Konsulter	0	-28 875
Förbrukningsinventarier	0	-14 494
Medlemsavgifter HSB	-40 100	-40 100
	-403 412	-454 910

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-73 500	-73 500
Övriga arvoden	-3 600	-3 600
Revisionsarvode	3 000	-3 000
Sociala avgifter	-20 016	-21 922
	-94 116	-102 022
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 150 083	-1 206 680
Markanläggningar	-16 974	-16 974
Installationer och inventarier	-13 719	-13 719
	-1 180 775	-1 237 373

2024-12-31 2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 774 211	51 013 740
Årets investering byggnader, solceller (hiss)	1 380 841	760 471
Ingående anskaffningsvärde mark	187 500	187 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	509 221	509 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 851 773	52 470 932

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 727 347	-15 520 667
Årets avskrivningar byggnader	-1 150 083	-1 206 680
Ingående avskrivningar markanläggningar	-69 311	-52 337
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 974	-16 974
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 963 714	-16 796 657

Utgående redovisat värde

35 888 059 35 674 275

Redovisade värden byggnader	35 277 623	35 046 865
Redovisade värden mark	187 500	187 500
Redovisade värden markanläggningar	422 936	439 910

Fastighetsbeteckning: Docenten 1

Taxeringsvärde	Värdeår 1988	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		35 000 000	7 200 000	42 200 000	42 200 000
Lokaler		1 044 000	526 000	1 570 000	1 570 000
		36 044 000	7 726 000	43 770 000	43 770 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	45 224 000	45 224 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	45 224 000	45 224 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	253 345	253 345
Utgående anskaffningsvärden	253 345	253 345

Ingående avskrivningar	-103 582	-89 864
Årets avskrivningar	-13 719	-13 719
Utgående avskrivningar	-117 301	-103 582

Utgående redovisat värde

136 043 149 762

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 284 816	914 057
Årets Investering	96 025	370 759
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 380 841	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 284 816

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Andelar	Anskaffn	Markn värde	Bokf värde	
Riksbyggen	1			500	500
Lux korträntefond	3 585,1262	507 330	565 589,50	507 330	507 330
				507 830	507 830

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto		30 971	42 976
Övrig skattefordran		1 184	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	819
		32 155	43 795

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	169 587	146 492
Förutbetalad kabel-TV och bredband	68 692	69 199
Förutbetalad HSB	180 824	216 766
Förutbetalad Härnösand plåtslageri	4 950	4 869
Förutbetalad EKT Energi & komfortteknik	0	6 139
Förutbetalad Hiss craft i Norrland AB	0	10 812
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	424 054	454 277

Not 14 BANK

Handelsbanken	52 751	50 869
Swedbank	222	215
SBAB	2 546 112	1 770 046
	2 599 085	1 821 130

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,59%	2025-06-30	5 087 781	208 000
Stadshypotek		4,15%	2026-09-01	5 946 732	125 324
Stadshypotek		4,92%	2025-03-01	1 504 074	39 320
Stadshypotek		4,25%	2027-03-30	1 206 250	25 000
Stadshypotek		4,18%	2027-12-01	827 452	18 000
Stadshypotek		4,15%	2028-12-01	4 120 799	95 832
Stadshypotek		3,53%	2027-12-30	850 000	40 000
Swedbank		2,86%	2027-10-25	3 500 000	112 000
Swedbank		3,05%	2029-10-25	3 522 752	112 000
				26 565 840	775 476

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 445 829**

Nästa års amortering av långfristig skuld 528 156
 Lån som ska konverteras inom ett år 6 591 855
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 120 011**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 101 904
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 688 460
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	47 696	49 677
Uttag	-2 850	-1 981
	44 846	47 696
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	0	11 862
	0	11 862
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	9 416	0
Övriga kortfristiga skulder	17 799	15 017
	27 215	15 017
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	3 000
Upplupna sociala avgifter	0	900
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	232 444	238 034
Upplupna räntekostnader	48 991	23 726
Upplupen revision	17 000	15 000
Upplupen snörenhållning	17 913	24 976
Upplupen Härnösand plåtslageri fakt 4598	0	6 153
Upplupen HSB, felsökt hiss	875	0
Upplupen Härnösand plåtslageri, gavelskiva	5 431	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	642 688	576 676
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	965 342	888 465

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Björn Skoglund

.....
Eva Forsell

.....
Isak Brännström

.....
Lena Lundholm

.....
Magnus Bergström

.....
Robin Lindberg

.....
Sverker Bodevörn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Ekdahl
Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Docenten i Härmösand, org.nr. 788000-1453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Docenten i Härmösand 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 brf Docenten i Härmösand 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Ekdahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Docenten i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBIN LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 18:02:04



SVERKER BODEVÄRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:25:06



MAGNUS BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:04:09



BJÖRN SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:32:32



LENA LUNDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:24:31



ISAK BRÄNNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:23:42



EVA FORSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 12:13:23



BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:16:45



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:31:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Docenten i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:18:27



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:35:48



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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