



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Nybygget i Göteborg

 Sparande 296 kr/kvm	 Investeringsbehov 382 kr/kvm	 Skuldsättning 3 814 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 262 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 017 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
296 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger över genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
382 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhållsplan som uppdateras med hjälp av HSB. 2025 renoveras taket och edärefter en noggrannare undersökning av husets stammar.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 814 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar löpande på lånen, skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredställande, handlingsutrymme finns för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg enligt riktvärdena. Styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna kontinuerligt och dels med olika bindningstider och förhandlingar med banker för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
262 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag vars taxa inte går att påverka. Vi genomför dock löpande justeringar, i samarbete med HSB, för att minimera onödig energiåtgång och därmed vår totalkostnad.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Påverkar inte föreningen då föreningen ävger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 017 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en underhållsplan för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nybygget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8956 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 1933. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stigberget 34:6	1933-05-20	1930
Stigberget 34:7	1933-05-20	1930
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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 m²
145	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 152
25	p-platser	0
Totalt 170 objekt		6 152

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 96 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Melander	Ordförande	2015-05-21	
Monica Birgeron	Ledamot	2024-07-09	
Marie Elisabeth Almgren	Ledamot	2017-06-27	
Anders Jansson	Ledamot	2021-06-14	
Henrik Lillberg	Ledamot	2021-06-14	
Karin Funegård	Ledamot	2022-06-21	2024-07-09
Angelica Thuresson	Ledamot	2022-10-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Almgren, Martin Melander, Anders Jansson och Henrik Lillberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Melander, Marie Elisabeth Almgren, Anders Jansson och Henrik Lillberg.

Revisorer har varit: Kalle Ström med Gustav Jönsson som suppleant valda av föreningen, samt Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Victor Johansson (sammankallande) och Viktor Karl Eri Robertsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-09-27.

- Installerat laddboxar 16 parkerings platser.
- Gjort justeringar på värmesystemet (bl.a. har rör isolerats i kryppgrund).
- Genomfört tak besiktning, inför kommande takrenovering.
- Startat en trädgårds grupp.
- Onlinebokning för tvätt, bastu och träningsrum, även gästrummet bokas detta system.
- Byte av rostiga avloppsrör i källare.
- Uppdaterat förvaltningsavtalet med HSB för att bättre motsvara föreningens behov samt dra ner kostnader.
 - Som en del av detta har robotgräsklippare installerats.
- Utvärderat åtgärder för att motverka fler påkörda balkonger, bland annat har Göteborgs Stad suttit upp ett nytt vägmärke vid nedfarten till Nybyggesgatan.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1985	Byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum och i samband med detta renoverades kök och badrum även tvättstugan renoverades, detta år tillkom balkongerna.
1993	Målning av fasad, fönster och sockel.
1999	Datoriserad fjärrvärmecentral (DUC) och förbättrad ventilation i tvättstugan.
2000	Uppgradering av kabel-tv nät (com hem)
2004	Målning av fasad, fönster och balkonger,
2006	Byte av spiskåpor och fläktar, nya portar mot Fjällgatan
2008	Energibesiktning genomförd. I samband med detta byttes vissa fläktar och spiskåpor ut, butikslokal (Topp tyg) ombyggd till lägenhet.
2009	Renovering av trapphus, Amortering av lån 2.3 milj
2011	Nyproduktion av 5st bostadsrätter.
2013	Installation av nytt fastighetsnät för bredband, TV och telefoni. Renovering av tvättstuga och bastu.
2014	Nytt cykelhus, tvätt av fasad
2020	Införande av IMD-el
2021	Byte av fönster och balkongdörrar samt renovering av fasaden.
2022	Byte av lägenhetsdörrar samt lås, i samband med detta installerades även lägenhetsboxar.
2023	OVK, Mindre värme justering, Amorterat 4,2 milj på föreningens lån, upphandlat leverantör av laddstolpar.
2024	Installerat laddboxar på 16 antal parkerings platser, online bokning för tvätt, bastu, träningsrum samt gästlägenhet.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Tak renovering
2026	Se över belysning i källare och vind
2027	OVK besiktning

Tak renovering planeras ske 2025.

Byte av rostiga avloppsrör vid tvättstugan.

Se över belysning i källare och vind.

Undersöker olika alternativ till att bredda parkeringsplatserna.

Undersöker behovet av kabel-tv installationen, då den i dag mer eller mindre ersätts av digitala tjänster.

Senaste OVK var försenad p.g.a. fönster och dörrbyte samt corona epidemin. Tiden mellan OVK räknas från då den skall göras inte när den är klar, därför kommer OVK redan 2027.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 217 och under året har det tillkommit 33 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 220.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	296	360	240	281	352
Skuldsättning, kr/kvm	3 814	3 847	4 529	4 562	4 107
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 814	3 847	4 529	4 562	4 107
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	262	245	290	254	191
Årsavgifter, kr/kvm	1 017	1 010	850	833	833
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	92	95	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 071	1 095	937	921	904
Nettoomsättning, tkr	6 588	6 507	5 760	5 666	5 548
Resultat efter finansiella poster, tkr	68	919	15	277	-853
Soliditet, %	48	48	43	43	45

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	157 897	0	0	157 897
Upplåtelseavgifter, kr	14 463 037	0	0	14 463 037
Underhållsfond, kr	4 772 809	0	285 681	5 058 490
S:a bundet eget kapital, kr	19 393 743	0	285 681	19 679 424
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 148 284	918 951	-285 681	3 781 554
Årets resultat, kr	918 951	-918 951	67 537	67 537
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 067 235	0	-218 144	3 849 091
S:a eget kapital, kr	23 460 978	0	67 537	23 528 515

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 640 000 kr samt ianspråktagande skett med 354 319 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	4 067 235
Årets resultat, kr	67 537
Reservation till underhållsfond, kr	-640 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	354 319
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 849 091

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 849 091

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 587 765	6 507 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 342	229 563
Summa Rörelseintäkter		6 590 108	6 736 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 181 898	-3 667 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 564	-128 332
Personalkostnader	Not 6	-174 582	-162 120
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 271 759	-1 271 759
Summa Rörelsekostnader		-5 847 803	-5 229 823
Rörelseresultat		742 305	1 506 932
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 617	4 599
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-676 385	-592 580
Summa Finansiella poster		-674 768	-587 981
Resultat efter finansiella poster		67 537	918 951
Resultat före skatt		67 537	918 951
Årets resultat		67 537	918 951



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	44 239 115	45 506 312
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	4 563	9 125
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	78 750	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		44 322 428	45 515 437

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		4 240	4 240
Summa Finansiella anläggningstillgångar		4 240	4 240

Summa Anläggningstillgångar		44 326 668	45 519 677
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	11 977	4 995
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 964 033	2 729 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	422 418	510 047
Summa Kortfristiga fordringar		4 398 427	3 244 990

Summa Omsättningstillgångar		4 398 427	3 244 990
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		48 725 095	48 764 667
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	14 620 934	14 620 934
Fond för yttre underhåll	Not 17	5 058 490	4 772 809
Summa Bundet eget kapital		19 679 424	19 393 743

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 18	3 781 554	3 148 284
Årets resultat	Not 19	67 537	918 951
Summa Fritt eget kapital		3 849 091	4 067 235

Summa Eget kapital		23 528 515	23 460 978
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	0	7 800 000
Summa Långfristiga skulder		0	7 800 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	23 464 130	15 864 130
Leverantörsskulder	Not 22	589 113	532 491
Skatteskulder	Not 23	14 260	19 699
Övriga kortfristiga skulder	Not 24	35 644	28 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	1 093 434	1 058 426
Summa Kortfristiga skulder		25 196 581	17 503 690

Summa Skulder		25 196 581	25 303 690
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		48 725 095	48 764 667
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	742 305	1 506 932
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 271 759	1 271 759
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 271 759	1 271 759
Erhållen ränta	1 617	4 599
Erlagd ränta	-633 838	-568 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 381 843	2 215 168
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	81 396	59 099
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	50 344	419
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	131 740	59 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 513 583	2 274 686
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-78 750	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-78 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-4 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-4 200 000
Årets kassaflöde	1 234 833	-1 925 314
Likvida medel vid årets början	2 717 978	4 643 292
Likvida medel vid årets slut	3 952 811	2 717 978



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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: 2,04 %

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 20 %

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	13 140 283 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 095 016	5 749 956
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	163 634	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	180 500	180 000
	Hyror förbrukningsbaserad	2 578	461 021
	Hyror övrigt	1 146	0
	Övriga primära intäkter	146 091	116 215
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 588 965	6 507 192
	Hyresbortfall	-1 200	0
	<i>Summa</i>	-1 200	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 587 765	6 507 192
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 342	229 563
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 342	229 563
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-691 102	-601 742
	Snö och halk-bekämpning	-85 296	-55 402
	Reparationer	-271 249	-278 077
	Planerat underhåll	-354 319	-27 055
	El	-436 575	-433 523
	Uppvärmning	-955 037	-846 406
	Vatten	-217 410	-225 567
	Sophämtning	-298 101	-358 106
	Fastighetsförsäkring	-73 015	-58 541
	Kabel-TV och bredband	-112 478	-103 874
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-236 350	-230 405
	Förvaltningsavtalskostnader	-408 172	-408 741
	Tomträttsavgäld	0	-40 175
	Övriga driftkostnader	-42 794	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 181 898	-3 667 612

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-66 111	-41 051
	Extern revision	-17 625	-16 875
	Konsultkostnader	-72 160	-11 594
	Medlemsavgifter	-52 500	-52 500
	Föreningsverksamhet	-728	0
	Övriga förvaltningskostnader	-10 440	-6 312
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-219 564	-128 332
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-107 680	-103 300
	Revisionsarvode	-14 325	-13 125
	Övriga arvoden	-14 325	-7 875
	Sociala avgifter	-38 252	-37 383
	Övriga personalkostnader	0	-436
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-174 582	-162 119
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 267 197	-1 267 197
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 562	-4 562
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 271 759	-1 271 759
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 617	4 599
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 617	4 599
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-674 706	-591 065
	Övriga räntekostnader	-1 679	-1 515
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-676 385	-592 580

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 012 208	62 012 208
	Ingående anskaffningsvärde mark	678 000	678 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	19 000	19 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	62 709 208	62 709 208
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 202 896	-15 935 699
	Årets avskrivningar	-1 267 197	-1 267 197
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 470 093	-17 202 896
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 239 115	45 506 312
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	102 000 000	102 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	181 000 000	181 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 263 000	28 263 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 263 000	28 263 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	65 599	65 599
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	65 599	65 599
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-56 474	-51 912
	Årets avskrivningar	-4 562	-4 562
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-61 036	-56 474
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 563	9 125
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Pågående takprojekt	78 750	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	78 750	0

Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	11 977	4 995
	<i>Summa Kundfordringar</i>	11 977	4 995
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 952 811	2 717 978
	Övriga fordringar	11 222	11 970
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 964 033	2 729 948
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	422 418	510 047
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	422 418	510 047
Not 16	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	157 897	157 897
	Upplåtelseavgifter	14 463 037	14 463 037
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	14 620 934	14 620 934
Not 17	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	5 058 490	4 772 809
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	5 058 490	4 772 809
Not 18	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	3 781 554	3 148 284
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	3 781 554	3 148 284
Not 19	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	67 537	918 951
	<i>Summa Årets resultat</i>	67 537	918 951

Not 20 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,95%	2025-12-01	7 800 000	50 000
Nordea Hypotek AB	3,36%	2025-01-27	3 501 630	0
Nordea Hypotek AB	2,99%	2025-03-17	2 762 500	50 000
Nordea Hypotek AB	4,07%	2025-04-08	3 625 000	50 000
Nordea Hypotek AB	3,43%	2025-04-17	5 775 000	50 000
			23 464 130	200 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			23 464 130	
Kortfristig del			23 464 130	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			200 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,64%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 21 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,95%	2025-12-01	7 800 000	50 000
Nordea Hypotek AB	3,36%	2025-01-27	3 501 630	0
Nordea Hypotek AB	2,99%	2025-03-17	2 762 500	50 000
Nordea Hypotek AB	4,07%	2025-04-08	3 625 000	50 000
Nordea Hypotek AB	3,43%	2025-04-17	5 775 000	50 000
			23 464 130	200 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			23 464 130	
Kortfristig del			23 464 130	

Not 22 Leverantörsskulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	589 113	532 491
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	589 113	532 491

Not 23 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	14 260	19 699
<i>Summa Skatteskulder</i>	14 260	19 699

Not 24	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	35 644	28 944
	<i>Summa Övriga skulder</i>	35 644	28 944
Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	549 443	534 740
	Upplupna räntekostnader	106 271	63 724
	Övriga upplupna kostnader	437 720	459 962
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 093 434	1 058 426

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 Nybygget i Göteborg, org.nr. 757200-8956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nybygget i Göteborg för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 Nybygget i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kalle Ström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARTIN MELANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 16:02:40



ANGELICA THURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:40:55



HENRIK LILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:39:05



MARIE ELISABETH ALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:40:28



MONICA BIRGERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 15:27:33



ANDERS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:10:44



KALLE STRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:21:50



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:28:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KALLE STRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:25:30



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:28:02



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.