



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hämplingen i Göteborg

 Sparande 203 kr/kvm	 Investeringsbehov 253 kr/kvm	 Skuldsättning 5 333 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 166 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 881 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
203 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

Styrelsen har ett långsiktigt sparande för att följa underhållsplanen.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
253 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

2025 ska stammar spolas och OVK utföras. Äldre dörrar till hissrum och liknande utrymmen kommer succesivt bytas ut. I övrigt löper normalt underhållsbehov.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 333 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

Kontinuerliga amorteringar sker och belåningen är i linje med HSB riktlinjer och fastighetens skick.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

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 inom gränsvärde för normalt.

NYCKELTAL



Energikostnad
166 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 och kostnaden är svår att påverka, men har tack vare en mild vinter varit lägre än normalt.

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

Föreningen äger tomt.

NYCKELTAL



Årsavgift
881 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

Årsavgiften har höjts inför 2024 med 3 procent. Detta då föreningens kostnader ökat i form av bland annat högre avgifter till värme, vatten och sophämtning samt det nya ränteläget. Föreningen försätter att bibehålla god ekonomi med positivt kassaflöde.

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 Hämplingen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-7933 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Johanneberg 17:10	1943-07-08	1944

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	48
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 123
4	p-platser	0
Totalt 85 objekt		4 171

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 36 st 2 rok, 17 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joakim Tevell	Ordförande	2023-06-19	2024-06-12
Joakim Tevell	Ledamot	2022-06-20	
Oscar Berg	Ordförande	2024-06-12	
Oscar Berg	Ledamot	2021-07-12	
Kees Barten	Ledamot	2017-01-05	
Helena Asztalos	Ledamot	2022-06-20	
Kristina Friis	Ledamot	2022-06-20	
Elise Svarén	Ledamot	2023-06-19	2024-06-12
Cecilia Frank	Ledamot	2024-06-12	
Nora Woodrow	Ledamot	2022-06-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Friis, Nora Woodrow och Helena Asztalos.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Friis, Joakim Tevell, Oscar Berg, Elise Svarén och Nora Woodrow.

Revisorer har varit: Maria Svensson, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Pauline Hagerfors (sammankallande) och Emma Trillkott, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

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 2024-06-13.

Löpande underhåll av fastigheten har skett.

Renovering av samtliga hissar har slutförts och följt bestämd tidplan med Vinga Hiss.

Ekonomiska händelser som står ut under året är avgiftshöjning noterad 2024-01-01 med 10% och avgiftshöjning från och med 2025-01-01 med 3%.

Föreningen har även tagit upp ett nytt lån om 2 miljoner kronor.

Avgifter gällande parkeringsplatserna och övernattningsrummet är oförändrade med 550 kr per månad samt 150 kr per natt.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- Måleriarbeten längs räcken och utsida.
- Fasadsprickor längs dörrar samt ny förrådsdörr utomhus
- Byggt nya förråd på vindsutrymme.

Planerade renoveringar/förbättringar:

- Investeringen att installera solceller kommer diskuteras vidare.
- Höjning av räcken vid Olof Rudbecksgatan pågår.
- Byte till ny energieffektiv armatur med rörelsesensor i gemensamma utrymmen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Bland annat har föreningen renoverat tvättstuga och delar av källarplan samt tvättstuga, relax och övernattningsrum. Hissar har renoverat 2024.

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

Spolning av stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	203	216	199	250	246
Skuldsättning, kr/kvm	5 333	4 963	5 059	5 155	5 239
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 333	4 963	5 059	5 155	5 239
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	166	143	160	157	123
Årsavgifter, kr/kvm	881	804	732	725	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	95	94	83
Totala intäkter, kr/kvm	897	822	773	767	872
Nettoomsättning, tkr	3 741	3 401	3 225	3 195	3 189
Resultat efter finansiella poster, tkr	-148	-143	-51	11	-54
Soliditet, %	22	24	24	24	23

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde under året är negativt med 549 624 kr. Sparandet till det framtida underhållet uppgår till 203 kr/m². Föreningen har under året avslutat projekt avseende hissar.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3 % inför 2025.

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	93 375	0	0	93 375
Underhållsfond, kr	3 381 875	0	183 119	3 564 994
S:a bundet eget kapital, kr	3 475 250	0	183 119	3 658 369
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 387 974	-142 610	-183 119	3 062 245
Årets resultat, kr	-142 610	142 610	-148 390	-148 390
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 245 364	0	-331 509	2 913 855
S:a eget kapital, kr	6 720 614	0	-148 390	6 572 224

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 275 000 kr samt ianspråktagande skett med 91 881 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	3 245 364
Årets resultat, kr	-148 390
Reservation till underhållsfond, kr	-275 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 881
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 913 855

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 913 855

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	3 741 258	3 401 429
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-305	26 164
Summa Rörelseintäkter		3 740 953	3 427 593
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 014 228	-1 957 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 900	-267 517
Personalkostnader	Not 6	-205 063	-201 241
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-902 537	-801 423
Summa Rörelsekostnader		-3 278 728	-3 228 050
Rörelseresultat		462 225	199 543
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	725	26 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-611 340	-368 276
Summa Finansiella poster		-610 615	-342 153
Resultat efter finansiella poster		-148 390	-142 610
Resultat före skatt		-148 390	-142 610
Årets resultat		-148 390	-142 610

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	28 109 587	25 970 294
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	9 157	17 582
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	90 588
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 118 744	26 078 464
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		28 119 244	26 078 964

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	30	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	1 285 682	942 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	10 250	151 999
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 295 962	1 094 763
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 17	0	931 736
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	931 736
Summa Omsättningstillgångar		1 295 962	2 026 499
Summa Tillgångar		29 415 206	28 105 463

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 18	93 375	93 375
Fond för yttre underhåll	Not 19	3 564 994	3 381 875
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 658 369	3 475 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 20	3 062 245	3 387 974
Årets resultat	Not 21	-148 390	-142 610
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 913 855	3 245 364

Summa Eget kapital**6 572 224****6 720 614**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	12 845 000	13 800 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		12 845 000	13 800 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 23	9 400 000	6 900 000
Leverantörsskulder	Not 24	0	209 579
Skatteskulder	Not 25	11 592	11 250
Övriga kortfristiga skulder	Not 26	6 949	7 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 27	579 441	456 516
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		9 997 982	7 584 849

Summa Skulder**22 842 982****21 384 849****Summa Eget kapital och skulder****29 415 206****28 105 463**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	462 225	199 543
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	902 537	801 423
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	902 537	801 423
Erhållen ränta	725	26 123
Erlagd ränta	-559 863	-384 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	805 624	642 863
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	180 913	-103 023
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-138 344	134 453
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	42 569	31 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	848 192	674 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 942 817	-90 588
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 942 817	-90 588
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 545 000	-400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 545 000	-400 000
Årets kassaflöde	-549 624	183 705
Likvida medel vid årets början	1 823 801	1 640 096
Likvida medel vid årets slut	1 274 176	1 823 801



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggander: 2,14 %

Avskrivningstid på markanläggningar: 4,00 %, 3,33 % för molockststionen

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 20,00 %

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.

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

5 126 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	3 488 844	3 171 564
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	145 800	145 650
	Årsavgifter lokaler	38 484	34 992
	Hyror garage och parkeringsplatser	26 400	25 200
	Övriga primära intäkter	41 730	27 828
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 741 258	3 405 234
	Hyresbortfall	0	-3 805
	<i>Summa</i>	0	-3 805
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 741 258	3 401 429
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	-305	26 164
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	-305	26 164
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-359 675	-380 511
	Snö och halk-bekämpning	-88 768	-85 676
	Reparationer	-148 069	-176 782
	Planerat underhåll	-91 881	-243 149
	El	-94 285	-100 175
	Uppvärmning	-450 839	-381 321
	Vatten	-147 610	-114 675
	Sophämtning	-121 461	-82 967
	Fastighetsförsäkring	-64 555	-62 671
	Kabel-TV och bredband	-152 234	-40 908
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-137 300	-134 020
	Förvaltningsavtalskostnader	-157 552	-155 014
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 014 228	-1 957 869

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-58 189	-142 614
	Extern revision	-13 500	-11 250
	Konsultkostnader	-7 400	-64 250
	Medlemsavgifter	-33 300	-33 300
	Föreningsverksamhet	-12 204	0
	Övriga förvaltningskostnader	-32 307	-16 103
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-156 900	-267 517
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-145 400	-37 600
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-4 000	-100 600
	Sociala avgifter	-48 512	-44 989
	Övriga personalkostnader	-2 150	-13 052
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-205 063	-201 241
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	-869 539	-768 424
	Avskrivning på markanläggning	-24 573	-24 573
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 425	-8 426
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-902 537	-801 423
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	725	26 123
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	725	26 123
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	-609 731	-366 630
	Övriga räntekostnader	-1 609	-1 646
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-611 340	-368 276

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 041 491	36 041 491
	Ingående anskaffningsvärde mark	777 000	777 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	684 753	684 753
	Årets investeringar hissar	3 033 405	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-388 381	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	40 148 268	37 503 244
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 532 950	-10 739 953
	Årets avskrivningar	-894 112	-792 997
	Återförda avskrivningar	388 381	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-12 038 681	-11 532 950
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 109 587	25 970 294
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	470 000	470 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	220 000	220 000
	<i>Summa</i>	145 690 000	145 690 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 888 000	25 888 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 888 000	25 888 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	129 440	129 440
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	129 440	129 440
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-111 858	-103 432
	Årets avskrivningar	-8 425	-8 426
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-120 283	-111 858
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 157	17 582
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	90 588	0
	Årets investeringar	0	90 588
	Omklassificering till byggnad	-90 588	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	90 588

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	30	60
	<i>Summa Kundfordringar</i>	30	60
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 274 176	892 064
	Övriga fordringar	11 506	50 640
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 285 682	942 704
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 250	151 999
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	10 250	151 999
Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	0	931 736
	<i>Summa Kassa och bank</i>	0	931 736
Not 18	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	93 375	93 375
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	93 375	93 375
Not 19	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	3 564 994	3 381 875
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	3 564 994	3 381 875

Not 20	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat

3 062 245

3 387 974

Summa Balanserat resultat

3 062 245

3 387 974

Not 21	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

-148 390

-142 610

Summa Årets resultat

-148 390

-142 610

Not 22	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>
Swedbank Hypotek	2,26%	2025-01-24	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	3,49%	2027-03-25	8 445 000	0
SE-Banken Bolån	1,23%	2026-01-28	4 400 000	0
SE-Banken Bolån	4,55%	2025-06-28	4 400 000	400 000
			22 245 000	400 000

Långfristig del

12 845 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

9 400 000

Kortfristig del

9 400 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

400 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 600 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,98%

Finns swap-avtal

Nej

Not 23	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>
Swedbank Hypotek	2,26%	2025-01-24	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	3,49%	2027-03-25	8 445 000	0
SE-Banken Bolån	1,23%	2026-01-28	4 400 000	0
SE-Banken Bolån	4,55%	2025-06-28	4 400 000	400 000
			22 245 000	400 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

9 400 000

Kortfristig del

9 400 000

Not 24	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	0	209 579
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	0	209 579
Not 25	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	11 592	11 250
	<i>Summa Skatteskulder</i>	11 592	11 250
Not 26	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	6 949	7 504
	<i>Summa Övriga skulder</i>	6 949	7 504
Not 27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	317 301	320 903
	Upplupna räntekostnader	61 466	9 989
	Övriga upplupna kostnader	200 674	125 624
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	579 441	456 516

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 Brf Hämplingen i Göteborg, org.nr. 757200-7933

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hämplingen 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Hämplingen 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

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Svensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

OSCAR BERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 08:43:04



KRISTINA FRIIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 20:04:48



JOAKIM TEVELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:25:07



HELENA ASZTALOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:43:45



NORA WOODROW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 11:17:16



CECILIA FRANK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 19:32:24



KEES BARTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:06:14



MARIA SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 11:42:05



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:07:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARIA SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 11:04:16



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:07:45



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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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