



Årsredovisning 2025

Brf Baazgatan



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Baazgatan med säte i Mölndal org.nr. 769621-9398 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2010-08-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mölndal Siken 9	1946-01-01	2011
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohus län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	522
9	p-platser	0
Totalt 14 objekt		522

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sara Anja Huss	Ordförande	2021-10-14	
Thomas Johansson	Ledamot	2012-01-01	2025-08-05
Thomas Johansson	Suppleant	2025-08-05	
Ulla Johansson	Ledamot	2012-01-01	2025-08-05
Ulla Johansson	Suppleant	2025-08-05	
Issam Elber	Ledamot	2020-08-12	
Ayam Elber	Ledamot	2025-08-05	
Ayam Elber	Suppleant	2024-03-26	2025-08-05
Martin Wersäll	Ledamot	2024-03-26	
Irene Boni	Ledamot	2025-08-05	
Irene Boni	Suppleant	2021-10-14	2025-08-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alla ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Timour Magdeev vald av föreningen.

Valberedning har varit: Sara Huss och Thomas Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-17. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under räkenskapsåret gjordes inga större förbättringar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Byte av fönster, målning av huset och dränering på kortsida
2016	Målning av fönster samt plåtdetaljer
2017	Installation av fiber
2020	Rengöring och ytbehandling av altaner och balkonger
2020	Inspektion, rengöring och ytbehandling av tak
2022	Installation av laddstolpar på parkeringen
2023	Markarbete inför och införande av sopsortering
2024	Byte av varmvattenberedare

Underhåll av huset och marken omkring har skett löpande.

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

Årtal	Åtgärd
2028	Ev. byte av bergvärmepump
2031	Tvätta fasad eller vid behov måla om fasaden

De närmsta fem åren är det planerat att eventuellt byta bergvärmepump och att tvätta/måla fasaden.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 8 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 8.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	269	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 130	6 130	6 130	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 130	6 130	6 130	5 747	5 938
Räntekänslighet, %	8	9	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	212	273	387	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	744	692	577	481	481
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	85	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	814	814	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	410	407	347	296	297
Resultat efter finansiella poster, tkr	-16	-147	-308	-127	-57
Soliditet, %	77	77	77	79	79

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningarna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 108 378 kr. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 350 000	0	0	12 350 000
Underhållsfond, kr	130 625	0	40 000	170 625
S:a bundet eget kapital, kr	12 480 625	0	40 000	12 520 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 364 772	-147 378	-40 000	-1 552 151
Årets resultat, kr	-147 378	147 378	-15 847	-15 847
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 512 150	0	-55 847	-1 567 998
S:a eget kapital, kr	10 968 475	0	-15 847	10 952 627

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 512 151
Årets resultat, kr	-15 847
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-1 527 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-40 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 567 998

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	409 740	406 855
Övriga rörelseintäkter		14 505	18 162
Summa Rörelseintäkter		424 245	425 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-185 119	-255 423
Övriga externa kostnader		-4 982	-14 980
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-124 430	-124 446
Summa Rörelsekostnader		-314 531	-394 849
Rörelseresultat		109 714	30 168
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 936	3 149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 443	-180 695
Summa Finansiella poster		-125 507	-177 546
Resultat efter finansiella poster		-15 793	-147 378
Resultat före skatt		-15 793	-147 378
Årets resultat		-15 793	-147 378

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 4	13 829 395	13 942 663
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 5	66 971	78 133
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		13 896 365	14 020 795
Summa Anläggningstillgångar		13 896 365	14 020 795

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		207 502	113 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	17 513	17 302
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		225 015	131 194
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		100 000	100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		100 000	100 000
Summa Omsättningstillgångar		325 015	231 194
Summa Tillgångar		14 221 381	14 251 989

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 350 000	12 350 000
Fond för yttre underhåll		170 625	130 625
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		12 520 625	12 480 625
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 552 151	-1 364 772
Årets resultat		-15 793	-147 378
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-1 567 944	-1 512 151
Summa Eget kapital		10 952 681	10 968 474

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 7	3 200 000	3 200 000
Leverantörsskulder		13 163	15 677
Skatteskulder		8 620	16 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	46 917	51 502
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 268 700	3 283 515
Summa Skulder		3 268 700	3 283 515

Summa Eget kapital och skulder		14 221 381	14 251 989
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	109 714	30 168
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	124 430	124 446
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	124 430	124 446
Erhållen ränta	2 207	2 649
Erlagd ränta	-127 973	-175 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 378	-18 076
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-477	-2 567
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-14 285	-25 151
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-14 762	-27 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	93 616	-45 794
Årets kassaflöde	93 616	-45 794
Likvida medel vid årets början	213 886	259 681
Likvida medel vid årets slut	307 502	213 886

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	361 392	361 392
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	26 280	26 280
	Hyror garage och parkeringsplatser	19 400	19 200
	Hyror övrigt	2 400	0
	Övriga primära intäkter	1 468	-17
	Summa Bruttoomsättning	410 940	406 855
	Hysesbortfall	-1 200	0
	Summa	-1 200	0
	Summa Nettoomsättning	409 740	406 855

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-22 930	-27 708
	Snö och halk-bekämpning	-12 674	-17 602
	Reparationer	-3 904	-26 155
	El	-92 375	-125 942
	Vatten	-18 393	-16 053
	Sophämtning	-12 050	-13 742
	Fastighetsförsäkring	-22 564	-19 829
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-229	-8 391
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-185 119	-255 423
Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 287 264	11 287 264
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 729 000	3 729 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	193 458	193 458
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 209 722	15 209 722
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 267 059	-1 153 775
	Årets avskrivningar	-113 268	-113 284
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 380 327	-1 267 059
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 829 395	13 942 663
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	8 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 950 000	3 658 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	11 950 000	12 458 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 750 000	5 750 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 750 000	5 750 000

Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	111 619	111 619
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	111 619	111 619

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-33 486	-22 324
Årets avskrivningar	-11 162	-11 162
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-44 648	-33 486
<i>Utgående redovisat värde</i>	66 971	78 133

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	17 284	16 802
Upplupna ränteintäkter	229	500
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	17 513	17 302

Not 7	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
-------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB Bolånebetalningar	3,62%	2026-07-28	3 000 000	0
SEB Bolånebetalningar	3,51%	2026-12-28	200 000	0
			3 200 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 200 000	
Kortfristig del			3 200 000	

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	31 018	35 306
Upplupna räntekostnader	4 826	5 356
Övriga upplupna kostnader	11 073	10 840
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	46 917	51 502

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutad 2026-04-09.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Baazgatan, org.nr 769621-9398

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Baazgatan för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisningen och förvaltningen av föreningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min granskning.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter samt att styrelsens förvaltning inte ger anledning till anmärkning.

Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för nedanstående uttalanden.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Möndal 2026-04-09

Timour Magdeev
Föreningsvald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Baazgatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sara Anja Huss

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:23:14



Issam Elber

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:13:16



Ayam Elber

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 22:22:48



Martin Wersäll

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:52:56



Irene Boni

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:37:39



Timour Magdeev

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 07:13:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Baazgatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Timour Magdeev

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 07:10:36



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.