



Årsredovisning 2025

Brf Sjöutsikten Ucklum



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Sjöutsikten Ucklum med säte i Ucklum org.nr. 769635-9467 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenungsund Härgusseröd 1:14	2021-11-30	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 236
28	p-platser	0
Totalt 46 objekt		1 236

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 0 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Ottosson	Ordförande
Anne Andersson	Ledamot
Åsa Richter	Ledamot
Ajsa Jakupovic	Suppleant
Gustaf Nordenberg	Suppleant
Magnus Regmer	Suppleant
Amela Turulja	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Ottosson, Magnus Regmer, Gustaf Nordenberg, Amela Turulja & Ajsa Jakupovic.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter. Fredrik Ottosson och Anne Andersson.

Revisorer har varit: Anna Maria Bilén med Christina Gunil Öhrbom som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Theres Magdalen Gebl (sammanställande) och Robert Wallin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2026-01-01 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 2025-06-30.

Under 2025 har vi fått två nya medlemmar i Bostadsrättsföreningen Sjöutsikten.
Under hösten har Privatbostäder gjort markarbeten omfattar färdigställande av diken vägar samt asfaltering av vår infart.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

I mitten på januari kommer även alla bostadsrättsinnehavare ha möjligheten att förlänga sina garantier på Bosch frånluftspannor.

Detta är upp till varje enskild bostadsrättsinnehavare att bestämma om man vill göra eller ej och man får enskilt bekosta detta.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	247	217	167	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 450	11 600	11 738	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 450	11 600	11 738	0	0
Räntekänslighet, %	14	15	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	90	74	71	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	799	772	635	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	861	833	722	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 064	1 026	853	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	50	13	-53	0	0
Soliditet, %	69	69	68	0	0

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	32 025 000	0	0	32 025 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	94 800	0	47 400	142 200
S:a bundet eget kapital, kr	32 119 800	0	47 400	32 167 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-216 905	12 808	-47 400	-251 497
Årets resultat, kr	12 808	-12 808	49 583	49 583
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-204 097	0	2 183	-201 914
S:a eget kapital, kr	31 915 703	0	49 583	31 965 286

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 47 400 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-204 097
Årets resultat, kr	49 583
Reservation till underhållsfond, kr	-47 400
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-201 914

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-201 914

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 063 699	1 025 546
Övriga rörelseintäkter		0	3 651
Summa Rörelseintäkter		1 063 699	1 029 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-245 641	-261 004
Övriga externa kostnader	Not 4	-15 305	-21 104
Personalkostnader	Not 5	0	11 828
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-256 000	-256 000
Summa Rörelsekostnader		-516 946	-526 281
Rörelseresultat		546 753	502 916
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		617	295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 786	-490 403
Summa Finansiella poster		-497 170	-490 108
Resultat efter finansiella poster		49 583	12 808
Resultat före skatt		49 583	12 808
Årets resultat		49 583	12 808

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	45 892 333	46 148 333
Summa Materiella anläggningstillgångar		45 892 333	46 148 333
Summa Anläggningstillgångar		45 892 333	46 148 333

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		138 024	223 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 649	0
Summa Kortfristiga fordringar		148 672	223 498
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		200 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		200 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		23 411	26 311
Summa Kassa och bank		23 411	26 311
Summa Omsättningstillgångar		372 084	249 809
Summa Tillgångar		46 264 417	46 398 142

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 025 000	32 025 000
Fond för yttre underhåll		142 200	94 800
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		32 167 200	32 119 800
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-251 497	-216 905
Årets resultat		49 583	12 808
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-201 914	-204 097
Summa Eget kapital		31 965 286	31 915 703
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		9 316 350	14 337 600
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		9 316 350	14 337 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 7	4 835 850	0
Leverantörsskulder		31 847	43 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	115 083	100 945
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 982 780	144 839
Summa Skulder		14 299 130	14 482 439
Summa Eget kapital och skulder		46 264 417	46 398 142

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	546 753	502 916
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	256 000	256 000
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	256 000	256 000
Erhållen ränta	617	295
Erlagd ränta	-498 033	-474 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	305 337	284 560
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 677	8 911
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 338	-30 878
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-8 339	-21 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	296 998	262 593
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-185 400	-169 950
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-185 400	-169 950
Årets kassaflöde	111 598	92 643
Likvida medel vid årets början	245 864	153 221
Likvida medel vid årets slut	357 462	245 864

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	987 336	953 880
	Hyror garage och parkeringsplatser	81 864	79 176
	Övriga primära intäkter	99	50
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 069 299	1 033 106
	Hysesbortfall	-5 600	-7 560
	<i>Summa</i>	-5 600	-7 560
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 063 699	1 025 546

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-51 120	-48 039
	Snö och halk-bekämpning	-20 120	-30 188
	Reparationer	0	-16 314
	El	-34 180	-29 069
	Vatten	-77 062	-62 968
	Sophämtning	-42 515	-35 915
	Fastighetsförsäkring	-20 645	-38 512
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-245 641	-261 004
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Extern revision	-5 000	-5 000
	Medlemsavgifter	-4 040	-8 980
	Övriga förvaltningskostnader	-6 265	-7 124
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-15 305	-21 104
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	0	4 000
	Revisionsarvode	0	5 000
	Sociala avgifter	0	2 828
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	0	11 828

Not 6 Byggnader och mark 2025-12-31 2024-12-31

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 000 000	32 000 000
Ingående anskaffningsvärde mark	14 767 000	14 767 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	46 767 000	46 767 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-618 667	-362 667
Årets avskrivningar	-256 000	-256 000
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-874 667	-618 667
<i>Utgående redovisat värde</i>	45 892 333	46 148 333
<i>Taxeringsvärde</i>		
	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 600 000	15 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 854 000	1 699 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	17 454 000	17 499 000
<i>Ställda säkerheter</i>		
	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckning	14 832 000	14 832 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	14 832 000	14 832 000

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>
Swedbank Hypotek AB	4,49%	2026-08-25	4 712 250	61 800
Swedbank Hypotek AB	3,75%	2028-02-25	4 727 700	61 800
Swedbank Hypotek AB	2,22%	2027-02-25	4 712 250	61 800
			14 152 200	185 400
Nästa års amortering av långfristig skuld			123 600	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 712 250	
Kortfristig del			4 835 850	

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	96 197	81 812
	Upplupna räntekostnader	18 886	19 133
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	115 083	100 945

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 beslutat 2026 - 04 - 10

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Brf Sjöutsikten Ucklum
769635-9467

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöutsikten Ucklum med organisationsnummer 769635-9467.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sjöutsikten Ucklum för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

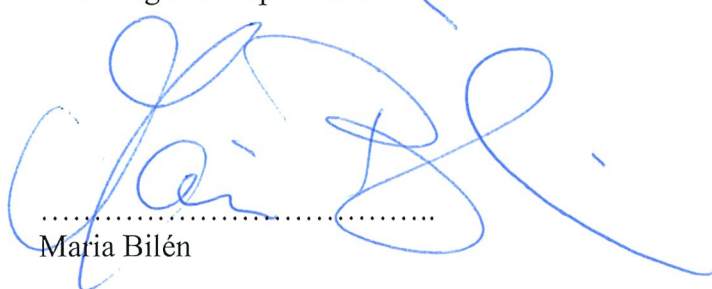
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt
beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 7 april 2026



.....
Maria Bilén

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Sjöutsikten Ucklum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575348814**

Fredrik Ottosson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 14:36:34



Anne Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 09:51:58



Åsa Richter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:06:12



Anna Maria Bilén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:57:27



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Sjöutsikten Ucklum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576054949**

Anna Maria Bilén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:58:13



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