







Årsredovisning 2025

Brf Trädgården

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Trädgården med säte i Trollhättan org.nr. 769620-7161 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2009-10-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trollhättan Trädgården 1	2010-10-18	2010
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring fram till 2026-02-28, efter det ingår det ej. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m^2
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 384
Totalt 16 objekt		**1 384**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Helen Kaaling	Ordförande	2024-05-21
Viktoria Karlsson	Ledamot	2025-06-19
Sofia Sandblom	Ledamot	2025-06-19
Catarina Nilsson	Suppleant	2023-10-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hela styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Helen Kaaling, Viktoria Karlsson och Sofia Sandblom.

Revisorer har varit: Mehmet Miftari vald av föreningen.

Valberedning har varit: Jonas Myrholm och Peter Waldenvik, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Under året har styrelsen fortsatt arbetat med att förvalta vår fastighet och se över kostnader och avtal.

Under hösten 2025 skickades förfrågningsunderlag till fyra olika entreprenörer för tvätt och målning av våra fyra huskroppar.
En entreprenör blev utsedd och arbetet förväntas starta under april 2026.
Ekonomin ser fortsatt bra ut. Vi har haft en del utgifter som uppkommit tidigare än förväntat men kosnaden har ändå rymts inom budget. Vi har dock haft några försäkringsärenden som skapat kostnader men även en hel del administration som är mycket betungande för styrelsen. Vi har därav gjort ändringar i vår fastighetsförsäkring och tagit bort bostadsrättstillägget.
Medlemmarna får från 1 mars 2026 tillgodose det behovet via ett tillägg i sin egen hemförsäkring. Våra tre lån är omskrivna i oktober så räntorna har gått ner en del och ger på sikt möjlighet att amortera mer på lånen.
Två arbetsdagar med stor uppslutning har givit oss ett visst underhåll av våra fastigheter samt en fortsatt fin miljö på vår fastighet.
Under året har en lägenhet sålts och en ny medlem väntas flytta in under våren 2026.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Tvätt och målning av fasaderna på bostadshusen.
2026	Upprätta en plats för de nya kraven på fastighetsnära sopsortering

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	258	165	109	200	199
Skuldsättning, kr/kvm	7 132	6 509	6 542	6 615	6 769
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 132	6 509	6 542	6 615	6 769
Räntekänslighet, %	8	9	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	155	120	102	92	111
Årsavgifter, kr/kvm	882	758	587	577	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	891	758	587	577	577
Nettoomsättning, tkr	1 219	1 156	894	884	884
Resultat efter finansiella poster, tkr	113	65	-34	8	93
Soliditet, %	50	50	49	49	48

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	8 400 000	0	0	8 400 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	609 843	0	93 000	702 843
S:a bundet eget kapital, kr	**9 009 843**	**0**	**93 000**	**9 102 843**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	938 371	65 240	-93 000	910 610
Årets resultat, kr	65 240	-65 240	113 093	113 093
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 003 611**	**0**	**20 093**	**1 023 703**
S:a eget kapital, kr	**10 013 454**	**0**	**113 093**	**10 126 546**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 57 000 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	1 003 610
Årets resultat, kr	113 093
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 023 703**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 023 703**

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	1 219 266	1 156 128
Övriga rörelseintäkter		14 454	4 147
Summa Rörelseintäkter		**1 233 720**	**1 160 275**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-566 050	-430 829
Övriga externa kostnader		-3 903	-3 570
Personalkostnader	Not 4	-30 227	-30 227
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-186 675	-186 675
Summa Rörelsekostnader		**-786 854**	**-651 300**
Rörelseresultat		**446 866**	**508 974**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 291	26 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-349 064	-469 779
Summa Finansiella poster		**-333 773**	**-443 735**
Resultat efter finansiella poster		**113 093**	**65 240**
Resultat före skatt		**113 093**	**65 240**
Årets resultat		**113 093**	**65 240**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	18 704 902	18 891 577
Summa Materiella anläggningstillgångar		**18 704 902**	**18 891 577**
Summa Anläggningstillgångar		**18 704 902**	**18 891 577**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 879	0
Övriga kortfristiga fordringar		728 940	503 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 535	29 730
Summa Kortfristiga fordringar		**764 354**	**532 958**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		742 042	726 494
Summa Kortfristiga placeringar		**742 042**	**726 494**
Kassa och bank			
Kassa och bank		33 192	28 517
Summa Kassa och bank		**33 192**	**28 517**
Summa Omsättningstillgångar		**1 539 587**	**1 287 969**
Summa Tillgångar		**20 244 489**	**20 179 546**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 400 000	8 400 000
Fond för yttre underhåll		702 843	609 843
Summa Bundet eget kapital		**9 102 843**	**9 009 843**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		910 610	938 371
Årets resultat		113 093	65 240
Summa Fritt eget kapital		**1 023 703**	**1 003 610**
Summa Eget kapital		**10 126 546**	**10 013 453**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 7	3 300 000	0
Summa Långfristiga skulder		**3 300 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 570 000	9 920 000
Leverantörsskulder		19 447	12 157
Skatteskulder		53 664	51 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		174 832	182 432
Summa Kortfristiga skulder		**6 817 943**	**10 166 093**
Summa Skulder		**10 117 943**	**10 166 093**
Summa Eget kapital och skulder		**20 244 489**	**20 179 546**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	446 866	508 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186 675	186 675
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**186 675**	**186 675**
Erhållen ränta	15 291	29 038
Erlagd ränta	-369 777	-490 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**279 055**	**234 555**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	18 139	-37 057
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	22 563	15 587
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**40 702**	**-21 470**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**319 757**	**213 085**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-50 000	-100 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	50 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-50 000**	**-50 000**
Årets kassaflöde	**269 757**	**163 085**
Likvida medel vid årets början	**1 232 388**	**1 069 304**
Likvida medel vid årets slut	**1 502 146**	**1 232 388**

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:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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 möte 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 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 145 952	1 081 056
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	75 072	75 072
	Övriga primära intäkter	-1 758	0
	Summa Bruttoomsättning	**1 219 266**	**1 156 128**
	Summa Nettoomsättning	**1 219 266**	**1 156 128**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-89 920	-91 875
	Reparationer	-40 054	-6 515
	Planerat underhåll	-57 000	0
	El	-104 192	-87 671
	Vatten	-109 812	-95 642
	Sophämtning	-19 776	-16 020
	Fastighetsförsäkring	-41 543	-32 211
	Kabel-TV och bredband	-75 655	-74 814
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-27 584	-26 080
	Övriga driftkostnader	-513	0
	Summa Driftskostnader	**-566 050**	**-430 829**

Not 4	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-23 000	-23 000
	Sociala avgifter	-7 227	-7 227
	Summa Personalkostnader	**-30 227**	**-30 227**

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-348 663	-469 454
	Övriga räntekostnader	-401	-325
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-349 064**	**-469 779**

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 897 534	17 897 534
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 440 291	3 440 291
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	154 000	154 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**21 491 825**	**21 491 825**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 600 248	-2 413 573
	Årets avskrivningar	-186 675	-186 675
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 786 923**	**-2 600 248**
	Utgående redovisat värde	**18 704 902**	**18 891 577**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 600 000	19 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 114 000	3 287 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**22 714 000**	**23 087 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**13 500 000**	**13 500 000**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,85%	2026-10-29	3 370 000	0
Stadshypotek AB	2,57%	2026-10-30	3 200 000	50 000
Stadshypotek AB	2,65%	2027-10-30	3 300 000	0
			9 870 000	**50 000**

Långfristig del	3 300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 570 000
Kortfristig del	6 570 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Finns swap-avtal	Nej

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 2026-04-13

Revisionsberättelse för Brf Trädgården (769620-7161)

Räkenskapsåret 2025

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgården för räkenskapsåret 2025. Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

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 väsentliga felaktigheter.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Uttalande om förvaltningen och ansvarsfrihet

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgården för år 2025.
Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Grunden för detta är att jag under min granskning inte funnit att någon styrelseledamot handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

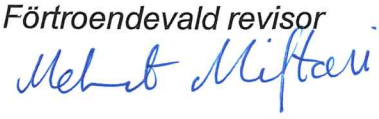
Övriga upplysningar

Föreningen uppvisar ett positivt resultat om **113 093 kr** (p. 4) och har en stabil soliditet på **50 %** (p. 2). Styrelsen har under året genomfört planerade reservationer till underhållsfonden i enlighet med stadgarna.

Trollhättan, 2026.02.17

Mehmet Miftari

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Helen Kaaling
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 17:37:13

Viktoria Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:06:14

Sofia Sandblom
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:14:05

Mehmet Miftari
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:40:59

Revisionsberättelse 2025

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

Mehmet Miftari
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:40:04

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.