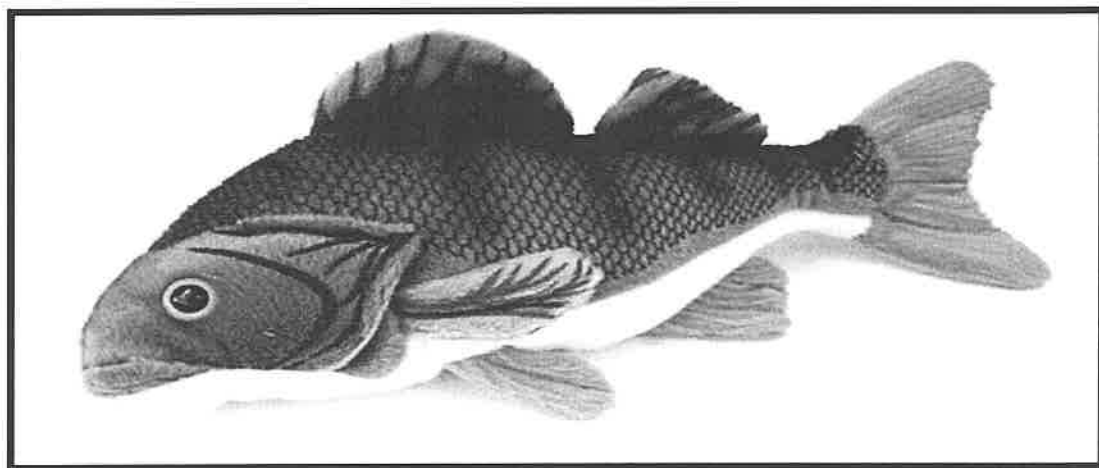


2019

ÅRSREDOVISNING & KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Abborren



ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad. Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Abborren
Org nr 714400-0010

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Abborren (714400-0010) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1947. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Östhammar 13:16 som byggdes år 1947 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 juli 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 mars 2019. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Ove Ericsson	ordförande
Kerstin Clarring	vice ordförande
Elin Eriksson	sekreterare

Firmatecknare är två i förening, av ledamöterna.
Styrelsen har sitt säte i Östhammar.

Revisorer har under året varit Gunnar Aspman, vald av föreningen, som suppleant valdes Håkan Gabrielsson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltare
Skadeservice AB	Städ och trädgårdsskötsel
Jokab AB	Snöröjning och sandning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 377 400 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 346 465 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 523 426 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 627 296 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 173 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 523 426 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande underhåll skett:

- Byte av lägenhetsdörrar, armaturer i trapphus, målning i trapphus. Kostnad 418 376 kr.
- Byte av värmeanläggning, från pellets till fjärrvärme. Kostnad 100 000 kr.
- Rensning av hängrännor. Byte av enstaka takpannor. Kostnad 5050 kr.

Samtliga underhållsåtgärder har genomförts under fjärde kvartalet 2019.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna genomfördes 28 april 2019.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 873 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 18 (17).

Under året har 2 (3) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Östhammar 13:16 har ett taxeringsvärde uppgående till 7 516 000 kr, varav byggnadsvärdet är 5 600 000 kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	6 st
med sammanlagd yta av 767 kvm	2 rok	4 st
	3 rok	<u>5 st</u>
Summa bostadslägenheter		15 st
Garage		1 st
P-platser		10 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår ej.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	873	816	816	816
Låneskuld kr/kvm	4 661	4 718	4 776	4 862
Likvida medel	466	643	495	385
Kassalikviditet i %	12,7	17,7	29,7	177,7
Soliditet i %	12,2	19,5	19,3	17,6
Överskott för underhåll kr/kvm	356	237	318	273
Nettoomsättning	697	647	645	644
Resultat efter finansiella poster	-377	2	90	-38
Årets resultat	-377	2	90	-38
Eget kapital	529	907	905	815
varav underhållsfond	627	509	536	656
Utfört underhåll	523	54	27	120

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 913	206 547	508 796	147 747	1 688	906 691
Avsättning till fond för yttre underhåll			172 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-53 500			
Balanseras i ny räkning				-116 812	-1 688	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-377 400	-377 400
Belopp vid årets utgång	41 913	206 547	627 296	30 935	-377 400	529 291

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	30 935
Årets resultat	-377 400
Att disponera	-346 465
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	173 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-523 426
Balanserat resultat	3 961
Summa	-346 465

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	697 382	646 848
Summa rörelseintäkter		697 382	646 848
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-883 256	-455 354
Övriga externa kostnader	4	-288	-9 050
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 950	-126 950
Summa rörelsekostnader		-1 010 494	-591 354
Rörelseresultat		-313 112	55 494
Finansiella poster	5		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		621	9 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 909	-63 280
Summa finansiella poster		-64 288	-53 806
Resultat efter finansiella poster		-377 400	1 688
Resultat före skatt		-377 400	1 688
Årets resultat		-377 400	1 688

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 849 399	3 976 349
Summa materiella anläggningstillgångar		3 849 399	3 976 349
Summa anläggningstillgångar		3 849 399	3 976 349
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		8 090	8 090
Summa varulager		8 090	8 090
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	5 585
Övriga fordringar	7	393 544	567 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	10 599	10 244
Summa kortfristiga fordringar		404 143	582 982
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	78 930	78 930
Summa kortfristiga placeringar		78 930	78 930
Summa omsättningstillgångar		491 163	670 002
SUMMA TILLGÅNGAR		4 340 562	4 646 351

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		248 460	248 460
Fond för yttre underhåll		627 296	508 796
Summa bundet eget kapital		875 756	757 256
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		30 935	147 747
Årets resultat		-377 400	1 688
Summa fritt eget kapital		-346 465	149 435
Summa eget kapital		529 291	906 691
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 574 694	3 618 858
Leverantörsskulder		168 019	47 665
Skatteskulder		976	-413
Övriga skulder	11	0	1 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	67 582	72 262
Summa kortfristiga skulder		3 811 271	3 739 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 340 562	4 646 351

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 105-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 30 år. Takrenoveringen 2013 sker enligt en 40 årig linjär avskrivningsplan. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Föreningens bägge lån 3 575 tkr förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	669 660	625 848
Hysesintäkter garage	1 200	1 200
Hysesintäkter p-platser	15 550	15 400
Överlåtelseavgift	3 489	3 414
Pantförskrivningsavgift	465	448
Övriga intäkter	7 018	538
Summa nettoomsättning	697 382	646 848

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	13 125	12 500
Serviceavtal *	0	25 000
Entreprenadstäd	41 838	38 026
Sotning och rengöring kanaler	16 586	21 719
Snörenhållning	11 163	18 064
Förbrukningsmaterial	2 502	1 476
Reparationer	12 152	27 109
Elavgifter	34 894	35 818
Uppvärmning	96 444	83 373
Vatten och avlopp	51 797	49 924
Sophämtning	10 129	11 690
Fastighetsförsäkringar	11 207	10 400
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	20 655	19 266
Administrativ förvaltning enligt avtal	31 664	30 668
Övriga externa tjänster, drift **	1 599	13 091
Studie- och fritidsverksamhet	3 075	3 730
Övriga driftskostnader	1 000	0
Summa driftkostnader	359 830	401 854
* Upprättande av underhållsplan 25 tkr frg år.		
** Energideklaration 8 tkr frg år.		
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	5 050	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	418 376	0
Planerat underhåll värme	100 000	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	53 500
Summa underhållskostnader	523 426	53 500
Summa fastighets- och driftkostnader	883 256	455 354

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	2 965
Kontorsmaterial och liknande	220	89
Telefon och porto	0	520
Konsultarvoden	68	5 476
Summa övriga externa kostnader	288	9 050

Not 5 Finansiella poster

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	621	491
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	0	8 983
Räntekostnader	-64 909	-63 280
Summa finansiella poster	-64 288	-53 806

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	5 435 235	5 435 235
Ingående avskrivning på byggnader	-1 458 886	-1 331 936
Årets avskrivningar, byggnader	-126 950	-126 950
Bokförda värden byggnader	3 849 399	3 976 349
Utgående redovisat värde byggnader och mark	3 849 399	3 976 349
Taxeringsvärde byggnad	5 600 000	4 506 000
Taxeringsvärde mark	1 916 000	1 916 000

Not 7 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	386 945	564 006
Skattekonto	5 349	3 147
Övriga fordringar	1 250	0
Summa övriga fordringar	393 544	567 153

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Försäkringspremier	10 599	10 244
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	10 599	10 244

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Övriga räntebärande värdepapper, Nordea	78 930	78 930
Summa övriga kortfristiga placeringar	78 930	78 930

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	3 574 694	3 618 858
Summa långfristiga skulder	3 574 694	3 618 858
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	4 170 000	4 170 000
Summa ställda säkerheter	4 170 000	4 170 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Nordea	1,76	2020-01-30	1 755 700
Nordea	1,89	2020-02-13	1 818 994
Summa			3 574 694
Avgår lån för omförhandling 2020			-3 574 694
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 0

Not 11 Övriga skulder

	<u>2019-01-01 -2019-12-31</u>	<u>2018-01-01 -2018-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	1 288
Summa övriga skulder	0	1 288

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01 -2019-12-31</u>	<u>2018-01-01 -2018-12-31</u>
Elavgifter	3 300	3 222
Uppvärmningskostnader	0	8 480
Förutbetalda hyror och avgifter	54 195	50 254
Upplupna räntekostnader	10 087	10 306
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	67 582	72 262

Östhammar 2020 0204


Ove Ericsson


Kerstin Clarring

Elin Eriksson



Min revisionsberättelse har lämnats 2020 02.07.


Gunnar Aspmann
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Abborren, org.nr. 714400-0010

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Abborren för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Abborren för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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

Östhammar den 712 2020


Gunnar Aspman, av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf Abborren 2019

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 356 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 Skuldsättning 4661 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 Räntekänslighet 5,3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 Energikostnad 239 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
 Årsavgift 873 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se