



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Alboda i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alboda i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 716422-0498 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sollentuna Vinkärnan 1	1992-10-26	1993

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3117
3	lokaler ( separata byggnader)	114
<b>Totalt 40 objekt</b>		<b>3231</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 19 st 3 rok, 6 st 4 rok, 4 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Adam Löfgren	Ordförande	2021-09-14	
Annika Karlsson	Ledamot	2022-06-01	
Christer Jonsson	Ledamot	2022-06-01	
Christer Jonsson	Suppleant	2017-06-01	2022-06-01
Micke Beinerfelt	Ledamot	2018-06-18	2022-06-01
Christian Antblad	Ledamot	2022-06-01	
Mikael Stigenberg	Ledamot	2020-05-27	2022-06-01
Anna Pettersson Wiklund	Ledamot	2019-06-27	
Michael Sanaksenaho	Ledamot	2022-06-29	
Amelie Andersson-Schöner	Ledamot	2020-05-27	2022-06-01
Hamid Akbari	Suppleant	2021-05-28	
Franco Niroomand	Suppleant	2020-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Adam Löfgren, Annika Karlsson och suppleanter är Hamid Akbari och Franco Niroomand.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Annika Karlsson, Christer Jonsson, Micke Beinerfelt, Christian Antblad, Mikael Stigenberg, Adam Löfgren, Amelie Andersson-Schöner.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Ola Mårtensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anita Karlsson (sammankallande) och Ulrika Witte, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 15 medlemmar varav 14 är röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-05.

Under verksamhetsåret 2022 har föreningen utöver löpande underhåll genomfört planerade underhållsåtgärder. Åtgärderna inom området rör bl a beskärning av träd, reparation av asfalt samt ommålning av parkeringslinjer. Det stora projektet gällande elbilsledning slutfördes under året. I slutet av året genomfördes en stor stamspolning som från 2022 kommer att genomföras varje år.

På grund av det osäkra läget på bl a elmarknaden görs en avgiftshöjning på 5 % från den 1 januari 2023.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Ny tvättmaskin till en av föreningens tvättstugor.
2016	Taktvätt av yttertak och byte av tillhörande nockskydd + ny torktumlare och torkskåp i en av de två tvättstugorna.
2017	Ommålning av föreningens fasader.
2018	Stampspolning och byte av mjukfogar.
2019	Byte av lägenhetsfläktar, styrsystem i undercentralen samt installation av innetempgivare. Installation av infrastruktur för elbilsladdning vid carportar.
2020	Byte av altandörrar och byte av värmeväxlare i undercentralen.

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

Årtal	Ändamål
2023	Cirkulationspump värme (ev) inspektion av krypvindar samt taktillsyn.
2024	Inga planerade åtgärder.
2025	Inga planerade åtgärder.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	113	167	254	164	179
Skuldsättning, kr/kvm	6 087	6 179	6 272	6 365	6 408
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	238	223	198	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	651	599	550	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	861	861	861	861	835
Totala intäkter, kr/kvm	837	840	878	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 697	2 709	2 832	2 738	2 697
Resultat efter finansiella poster, tkr	112	-403	346	-466	16
Soliditet, %	46	46	45	46	46



**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 140 004	0	0	2 140 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	11 999 996	0	0	11 999 996
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 780 548	0	-168 006	2 612 542
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>16 920 548</b>	<b>0</b>	<b>-168 006</b>	<b>16 752 542</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	901 857	-402 755	168 006	667 108
Årets resultat, kr	-402 755	402 755	112 059	112 059
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>499 102</b>	<b>0</b>	<b>280 065</b>	<b>779 167</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>17 419 650</b>	<b>0</b>	<b>112 059</b>	<b>17 531 709</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 534 000 kr samt ianspråktagande skett med 702 006 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	667 108
Årets resultat, kr	112 059
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>779 167</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Reservation till underhållsfond, kr	-238 700
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	14 080
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>554 547</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 696 630	2 709 064
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 965 327	-2 499 660
Övriga externa kostnader	Not 3	-55 220	-46 732
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-97 751	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-239 732</u>	<u>-239 732</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 358 029</u>	<u>-2 878 119</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>338 600</b>	<b>-169 055</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 334	3 693
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-233 875</u>	<u>-237 393</u>
Summa finansiella poster		<u>-226 541</u>	<u>-233 700</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>112 059</b>	<b>-402 755</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>35 768 481</u>	<u>36 008 213</u>
		35 768 481	36 008 213
Summa anläggningstillgångar		<u>35 768 481</u>	<u>36 008 213</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 120	245
Övriga fordringar	Not 8	950 467	889 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>140 110</u>	<u>73 849</u>
		1 094 697	963 445
Kassa och bank	Not 10	1 020 510	1 013 745
Summa omsättningstillgångar		<u>2 115 207</u>	<u>1 977 189</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>37 883 688</u></b>	<b><u>37 985 403</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 140 000	14 140 000
Yttre underhållsfond	<u>2 612 542</u>	<u>2 780 548</u>
	16 752 542	16 920 548
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	667 108	901 857
Årets resultat	<u>112 059</u>	<u>-402 755</u>
	779 167	499 102
Summa eget kapital	<u>17 531 710</u>	<u>17 419 650</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>19 364 726</u>	<u>19 664 726</u>
	19 364 726	19 664 726
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 300 000	300 000
Leverantörsskulder	1 208	130 143
Skatteskulder	31 019	23 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>643 275</u>	<u>446 940</u>
	975 502	901 026
Summa skulder	<u>20 340 228</u>	<u>20 565 752</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>37 871 938</u></b>	<b><u>37 985 403</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	112 059	-402 755
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	239 732	239 732
Kassaflöde från löpande verksamhet	351 792	-163 023
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 701	13 719
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	74 476	-36 643
Kassaflöde från löpande verksamhet	353 567	-185 947
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>53 567</b>	<b>-485 947</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 892 841</b>	<b>2 378 788</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 946 408</b>	<b>1 892 841</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 619 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 684 136	2 684 136
Hyror	2 700	7 200
Övriga intäkter	9 794	17 728
Bruttoomsättning	<u>2 696 630</u>	<u>2 709 064</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	359 158	251 437
Reparationer	125 536	154 949
El	155 097	88 836
Uppvärmning	473 770	495 026
Vatten	139 849	135 550
Sophämtning	115 937	112 315
Fastighetsförsäkring	66 899	64 326
Kabel-TV och bredband	31 324	37 985
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	328 338	315 388
Förvaltningsarvoden	148 965	130 998
Övriga driftkostnader	6 374	10 845
Planerat underhåll	14 080	702 006
	<u>1 965 327</u>	<u>2 499 660</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 749	1 590
Administrationskostnader	15 276	17 697
Extern revision	11 125	11 375
Medlemsavgifter	16 070	16 070
	<u>55 220</u>	<u>46 732</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	72 350	67 000
Revisionsarvode	1 000	1 000
Övriga arvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	22 401	21 994
	<u>97 751</u>	<u>91 994</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	492	610
Övriga ränteintäkter	6 843	3 083
	<u>7 334</u>	<u>3 693</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	232 014	236 658
Övriga räntekostnader	1 861	735
	<u>233 875</u>	<u>237 393</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 860 490	23 860 490			
Ingående anskaffningsvärde mark	18 747 500	18 747 500			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 607 990</b>	<b>42 607 990</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-6 599 777	-6 360 045			
Årets avskrivningar	-239 732	-239 732			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 839 509</b>	<b>-6 599 777</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 768 481</b>	<b>36 008 213</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 678 000	40 678 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	49 950 000	49 950 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>90 628 000</b>	<b>90 628 000</b>			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	12 819	10 254			
Avräkningskonto HSB Stockholm	937 648	879 097			
	<b>950 467</b>	<b>889 351</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	140 110	73 849			
	<b>140 110</b>	<b>73 849</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 10 Kassa och bank</b>					
SBAB	1 020 510	1 013 745			
	<b>1 020 510</b>	<b>1 013 745</b>			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2951895016	0,91%	2024-08-23	6 200 000	0
Swedbank	2951895057	1,19%	2026-08-25	6 200 000	0
Swedbank	2951895123	1,53%	2028-08-25	5 264 726	300 000
Swedbank	2952621981	0,96%	2025-05-09	2 000 000	0
				19 664 726	300 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				18 164 726	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>19 364 726</b>	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				42 808 000	42 808 000
Varav obelånade				-17 539 000	-17 539 000
				<b>25 269 000</b>	<b>25 269 000</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	
Kortfristig del av långfristig skuld	300 000	300 000
	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Not 13</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	37 042	37 846
Förutbetalda hyror och avgifter	221 465	204 293
Övriga upplupna kostnader	384 768	204 801
	<b>643 275</b>	<b>446 940</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 14**    **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Adam Löfgren

.....  
Anna Pettersson Wiklund

.....  
Annika Karlsson

.....  
Christer Jonsson

.....  
Christian Antblad

.....  
Michael Sanaksenaho

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har    -    -    lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.