



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Normalm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrmalm med säte i Norrköping org.nr. 725000-0184 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 1930. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-08-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vargen 11	1930-01-01	1931

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår bl.a. styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1798

Totalt 22 objekt

1798

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 12 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 4 rok, 2 st 5 rok.

I början av år 2023 delades en av de tidigare hopsplagna lägenheterna i två delar och den ena delen såldes till en medlem inom föreningen. Detta gör att föreningen efter tillträdet den 2023-02-01 officiellt har 23 lägenheter i stället för tidigare 22 lägenheter.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ingemar Hillerström	Ordförande	2021-06-12
Göran Oleskog	Ledamot	2021-06-12
Rita Hallström	Ledamot	2022-04-28
Roger Söderwall	Ledamot	2022-04-28
Marie Petersson	Ledamot	2022-04-28
Inger Bothvidson	Suppleant	2022-04-28
Linus Emanuelsson	Suppleant	2022-04-28



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingemar Hillerström, Göran Oleskog, Inger Bothvidson och Linus Emanuelsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingemar Hillerström, Göran Oleskog, Rita Hallström, Roger Söderwall och Marie Petersson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Eva Heimersson och Pernilla Sjöstrand med Sumedija Hadzic som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Birgitta Hillerström och Hans Berglund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har sedan tidigare en 10-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Arbetet har under året pågått med att sammanställa en ny underhållsplan på 40 års sikt. Arbetet är ännu inte helt avslutat.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar (0,05% av taxeringsvärdet).

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2022-07-01 med 10%.

Vid årsskiftet var den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder 513 kr/kvm exkl. hushållsel.

Tillkommer gör avgift för avtalet med Telenor om bredband med 165 kr/lägenhet och månad samt avgift för kommande underhåll av lägenhetsbalkong med 33 kr/balkong och månad.

Den för år 2023 framtagna budgeten visade att avgiftshöjningen inte räckte till, varför en ytterligare höjning av årsavgiften med 5% fr.o.m. 2023-01-01 är beslutad.

Under året har följande underhåll utförts:

- Trädbeskrning
- Målning av trapphusbalkonger mot innergården
- Målning av fönsterbleck ut mot gatan

Under senare år har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Solcellsanläggning
2020	Renovering av taket samt målning av södra delen
2019	Anläggning för IMD (individuell mätning och debitering) av gemensam el
2018	Renovering och målning av gårdsbodarna
2016	Stambyte
2014	Renovering av trapphusbalkongerna
2014	Nybyggnation av 17 lägenhetsbalkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

- Magnus Jonsson och Dan Zhao har sålt till Pernilla Sjöstrand
- Erik Post har sålt del av lägenhet till Claes och Kerstin Post
- Pernilla Sjöstrand har sålt till Per Lundberg och Lisa Arfwidsson

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31. Under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	104	115	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 863	1 906	1 951	1 738	1 826
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	235	209	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	424	385	352	315	327
Årsavgifter, kr/kvm	513	466	466	466	466
Totala intäkter, kr/kvm	560	529	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	996	946	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-48	52	-188	157	109
Soliditet, %	19	20	19	24	21

De nyckeltal som tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2018-2020.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	69 300	0	0	69 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	76 756	0	-67 100	9 656
S:a bundet eget kapital, kr	146 056	0	-67 100	78 956
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	732 457	51 768	67 100	851 325
Årets resultat, kr	51 768	-51 768	-47 689	-47 689
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	784 225	0	19 411	803 636
S:a eget kapital, kr	930 281	0	-47 689	882 592

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 12 800 kr samt ianspråktagande skett med 79 900 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	784 225
Årets resultat, kr	-47 689
Reservation till underhållsfond, kr	-12 800
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	79 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	803 636

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	803 636

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	996 164	945 523
Övriga rörelseintäkter	3	11 426	5 848
Summa rörelseintäkter		1 007 590	951 371
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-623 261	-584 952
Övriga externa kostnader	5	-73 805	-62 862
Underhåll enligt plan	6	-79 900	0
Personalkostnader och arvoden	7	-66 144	-45 441
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-155 464	-155 464
Summa rörelsekostnader		-998 573	-848 718
Rörelseresultat		9 017	102 653
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 719	-50 885
Summa finansiella poster		-56 706	-50 885
Resultat efter finansiella poster		-47 689	51 768
Årets resultat		-47 689	51 768

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-47 689	51 768
Reservering till fond yttre underhåll	-12 800	-10 500
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	79 900	0
Överskott	19 411	41 268

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 687 371	3 842 834
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 687 371	3 842 834
Summa anläggningstillgångar		3 687 371	3 842 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		450	0
Övriga fordringar		10 615	4 031
Avräkningskonto HSB Östra		832 759	757 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 332	49 146
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		893 156	810 989
Summa omsättningstillgångar		893 156	810 989
SUMMA TILLGÅNGAR		4 580 527	4 653 823

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		69 300	69 300
Fond för yttre underhåll		9 656	76 756
<i>Summa bundet eget kapital</i>		78 956	146 056
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		851 325	732 457
Årets resultat		-47 689	51 768
<i>Summa fritt eget kapital</i>		803 636	784 225
Summa eget kapital		882 592	930 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 861 063	2 076 741
Summa långfristiga skulder		1 861 063	2 076 741
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	10	1 489 428	1 351 678
Leverantörsskulder		70 246	50 164
Aktuella skatteskulder		3 762	983
Övriga skulder	11	62 046	54 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	211 390	189 140
Summa kortfristiga skulder		1 836 872	1 646 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 580 527	4 653 823

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnad 2,93%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker till yttre underhållsfond med 0,05% av taxeringsvärdet enligt föreningens stadgar. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 tkr.

2 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter	880 152	838 236
Intäkter	43 560	42 570
Intäkter el	64 999	58 532
Överlåtelse-/pansättningsavgift	7 453	6 185
Summa nettoomsättning	996 164	945 523

3 Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Återbäring Länsförsäkringar	5 732	4 677
Övriga intäkter	5 694	1 171
Övriga rörelseintäkter	11 426	5 848

4 Driftskostnader	2022	2021
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 398	3 665
Löpande underhåll	1 421	45 076
Elavgifter	150 615	98 611
Uppvärmningsavgifter	223 216	231 300
Vatten och avlopp	48 024	45 586
Sophämtning	34 631	28 050
Försäkringar	34 645	32 306
Bredband	43 560	42 735
Fastighetsskötsel	52 332	26 856
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	33 418	30 639
Förbrukningsinventarier	0	128
Summa driftskostnader	623 261	584 952
5 Övriga externa kostnader	2022	2021
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	44 132	43 172
Övriga förvaltningskostnader	1 955	3 080
Konsultarvoden	18 750	0
Möteskostnader	1 375	2 556
Medlemsaktiviteter	1 075	3 297
Överlåtelse-/pansättningsavgift	6 518	10 757
Summa övriga externa kostnader	73 805	62 862
6 Underhåll enligt plan	2022	2021
Underhåll enligt plan	79 900	0
Summa underhåll enligt plan	79 900	0
7 Personalkostnader och arvoden	2022	2021
Arvode styrelse	40 000	20 000
Övriga arvoden	19 200	19 200
Sociala avgifter	6 944	6 241
Summa personalkostnader och arvoden	66 144	45 441

Av de 50 000 kr som beslutades i styrelsearvode på föreningsstämman år 2020 avstod styrelsen från 20 000 kr. Dessa har dragits av från styrelsearvodet år 2021, vilket enligt stämmobeslut skulle ha uppgått till 40 000 kr.

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark

2022-12-31

2021-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2051	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1931	

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 306 882	5 306 882
Ingående anskaffningsvärde mark	22 500	22 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 329 382	5 329 382

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-1 486 548	-1 331 084
Årets avskrivningar	-155 464	-155 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 642 011	-1 486 548

Utgående redovisat värde

3 687 371 **3 842 834**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 200 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	8 000 000
Totalt taxeringsvärde	25 600 000	21 000 000

Fastighetsbeteckning: Vargen 11

9 Skulder till kreditinstitut

2022-12-31

2021-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,14	2023-09-01	441 250	446 250
Stadshypotek AB	1,14	2023-09-01	228 000	237 000
Stadshypotek AB	3,71	2023-10-30	781 250	806 250
Stadshypotek AB	0,94	2024-09-30	417 487	424 791
Stadshypotek AB	0,94	2024-09-30	486 000	498 000
Stadshypotek AB	1,09	2024-12-01	504 004	518 628
Stadshypotek AB	3,75	2025-06-30	492 500	497 500
			3 350 491	3 428 419

Nästa års amortering beräknas uppgå till	77 928	77 928
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	1 411 500	1 273 750
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 861 063	2 076 741

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	311 712	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lå	2 960 851	

Ställda säkerheter*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar	3 951 000	3 951 000
Summa ställda säkerheter	3 951 000	3 951 000

10 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	77 928	77 928
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	1 411 500	1 273 750
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 489 428	1 351 678

11 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	607	140
Personalens källskatt	480	480
Lagstadgade sociala avgifter	163	163
Övriga fonder/avsättningar	60 796	54 052
Summa övriga kortfristiga skulder	62 046	54 835

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden	40 000	40 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	6 400	7 680
Upplupna räntekostnader	6 853	3 774
Förutbetalda hyror och avgifter	91 794	71 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 343	66 437
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	211 390	189 140

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Ingemar Hillerström

Rita Hallström

Göran Oleskog

Marie Petersson

Roger Söderwall

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Eva Heimersson

Av föreningen vald revisor

Pernilla Sjöstrand

Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrmalm Norrköping

Organisationsnummer 725000-0184

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Norrmalm 2022. Vi har utfört revision enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi, utöver vår revision av årsredovisningen, granskat beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har genomfört någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis som vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalande.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2022.

Pernilla Sjöstrand
Föreningsrevisor

Eva Heimersson
Föreningsrevisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Normalm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGEMAR HILLERSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 13:27:13



GÖRAN OLESKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 13:22:00



MARIE PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 14:38:21



RITA HALLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 14:07:21



ROGER SÖDERWALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 13:05:00



EVA HEIMERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 15:31:56



PERNILLA SJÖSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 10:53:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Normalm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA HEIMERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 15:34:42



PERNILLA SJÖSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 16:55:42



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