



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Nyttan 13 i Eskilstuna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Nyttan 13 i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-0411 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten fastigheten Nyttan 13 i Eskilstuna kommun med adress Heljestrandsgatan 24:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyttan 13	1952-10-24	1953
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Protector försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter en hemförsäkring, vilken varje medlem bör teckna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	943
10	garageplatser	0
4	p-platser	0
Totalt 34 objekt		943

Föreningens lägenheter fördelas på:

4 st.	1 rum och kök
16 st.	2 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Fredrik Lindström	Ordförande	2022-06-12
Flavia Baggio	Ledamot	2021-06-13
Francesco Baggio	Ledamot	2022-06-12
Peter Larsson	Suppleant	2022-06-12
Ramiz Krcic	Suppleant	2021-06-13
Olliver Nyberg	Suppleant	2021-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Flavia Baggio, Ramiz Krcic och Olliver Nyberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Flavia Baggio, Francesco Baggio, Fredrik Lindström.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Christopher Segerberg och Gustav Berglund, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Ramiz Krcic (sammankallande) och Christopher Segerberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12. På stämman deltog 11 medlemmar varav alla var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%. En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Underhåll

Årets fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen tillsammans med Joakim Mård från HSB, under mars månad 2022.

Föreningen tog fram en ny 50-årig underhållsplan 2022-09-14, den togs fram i samråd med HSB. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Enligt underhållsplanen finns ett antal underhållsåtgärder planerade under perioden 2022 – 2024, dessa kommer utföras om det finns behov. Då det konstaterades att marksättningar hade uppkommit i gaveln mot Torshällavägen åtgärdades detta under perioden maj - juli 2022 av företaget P Schakt och Bygg.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1983	Plåtfasad och tilläggsisolering
1984	Nya entrédörrar
1989	Kabel-TV
1990-1991	Fönsterbyte
1996	Stambyte
1996	Nytt elsystem i hela fastigheten
2004	Takbyte inkl stegar, snöskydd
2004	Byte av stuprör och hängrännor
2004	Byte av garage- och källardörrar
2005	Fiberinstallation
2008	Soprum
2016	Radonsanering
2019	Dränering grund
2020	Målning av tvättstuga och torkrum
2020	Installation av torktumlare
2022	Förstärkning av husgaveln mot Torshällavägen

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Telenor	Kabel-TV
IP Only	Bredband via fiber
Protector	Fastighetsförsäkring

Som vicevärd har Flavia Baggio fungerat. Carita Brand/Andreas Nyman från HSB Södermanland har ansvarat för vissa av vicevärdsuppgifterna, som bland annat felanmälningar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	95	172	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 588	1 610	1 631	1 652	1 673
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	240	233	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	467	408	453	424	418
Årsavgifter, kr/kvm	702	689	682	675	668
Totala intäkter, kr/kvm	744	738	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	702	696	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	29	111	-11	-164	93
Soliditet, %	45	44	43	42	45

* Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före år 2021 inte är jämförbara mellan åren.

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, exklusive planerat underhåll, 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	63 300	0	0	63 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	17 723	0	0	17 723
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	215 391	0	90 000	305 391
S:a bundet eget kapital, kr	296 414	0	90 000	386 414
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	964 429	110 716	-90 000	985 145
Årets resultat, kr	110 716	-110 716	28 955	28 955
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 075 145	0	-61 045	1 014 100
S:a eget kapital, kr	1 371 559	0	28 955	1 400 514

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 075 145
Årets resultat, kr	28 955
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 014 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 014 100

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	701 812	696 234
Summa rörelseintäkter		701 812	696 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-440 657	-385 126
Övriga externa kostnader	4	-109 880	-89 453
Personalkostnader och arvoden	5	-47 048	-44 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-60 658	-51 383
Summa rörelsekostnader		-658 243	-570 656
Rörelseresultat		43 569	125 578
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 660	3 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 274	-18 462
Summa finansiella poster		-14 614	-14 862
Resultat efter finansiella poster		28 955	110 716
Årets resultat		28 955	110 716

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 850 944	1 466 392
Summa materiella anläggningstillgångar		1 850 944	1 466 392
Summa anläggningstillgångar		1 850 944	1 466 392
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 208	0
Övriga fordringar		2	0
Avräkningskonto HSB Södermanland		643 563	995 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	33 568	31 523
Summa kortfristiga fordringar		678 341	1 026 850
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	600 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	500	500
Summa kassa och bank		500	500
Summa omsättningstillgångar		1 278 841	1 627 350
SUMMA TILLGÅNGAR		3 129 785	3 093 742

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 300	63 300
Upplåtelseavgifter		17 723	17 723
Fond för yttre underhåll		305 391	215 391
Summa bundet eget kapital		386 414	296 414
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		985 145	964 429
Årets resultat		28 955	110 716
Summa fritt eget kapital		1 014 100	1 075 145
Summa eget kapital		1 400 514	1 371 559
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	1 497 808
Summa långfristiga skulder		0	1 497 808
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	1 497 808	20 000
Leverantörsskulder		64 312	16 117
Aktuella skatteskulder		6 090	410
Övriga skulder	13	50 999	47 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	110 062	140 251
Summa kortfristiga skulder		1 729 271	224 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 129 785	3 093 742

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 582 272 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	662 424	649 464
Hyrer	38 304	35 889
Hyresbortfall	0	-1 204
Övriga intäkter	3 382	6 664
Avsättning inre fond	-2 298	5 421
Summa nettoomsättning	701 812	696 234

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	810
Löpande underhåll	45 445	7 467
Elavgifter	34 163	27 369
Uppvärmningsavgifter	140 271	145 323
Vatten och avlopp	52 218	47 454
Sophämtning	33 012	33 297
Försäkringar	24 423	22 825
Kabel-TV/bredband	26 096	25 370
Fastighetsskötsel	47 760	47 520
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	33 370	27 690
Övriga kostnader	3 899	0
Summa driftskostnader	440 657	385 125

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	52 804	51 536
Övriga förvaltningskostnader	800	700
Konsultarvoden	21 038	0
Överlåtelseavgift	2 415	4 760
Pantförskrivningsavgift	965	1 905
Kreditupplysning	135	405
Kontorsmaterial och trycksaker	3 239	1 663
Avtal vicevärdsuppdrag	28 484	28 484
Summa övriga externa kostnader	109 880	89 453

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löner anställda	0	3 600
Arvode styrelse	12 200	12 200
Arvode vicevärd	12 000	12 000
Arvode föreningsvald revisor	2 800	2 800
Övriga arvoden	8 800	2 800
Sociala avgifter	11 248	10 494
Övriga personalkostnader	0	800
Summa personalkostnader och arvoden	47 048	44 694

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1952.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	4 188 951	4 188 951
Ingående värde markanläggningar	445 210	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 634 161	4 188 951
Ingående avskrivningar	-2 722 560	-2 671 177
Årets avskrivningar	-60 658	-51 383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 783 218	-2 722 560
Utgående redovisat värde	1 850 943	1 466 391
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 400 000	5 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	105 000	96 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 782 000	2 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	194 000	213 000
Totalt taxeringsvärde	11 481 000	8 509 000

Fastighetsbeteckning: Nyttan 13

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 568	31 423
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 568	31 523

Not 8 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande konto HSB	600 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar	600 000	600 000

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	500	500
Summa kassa och bank	500	500

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Länsförsäkringar Bank	1,2	2023-03-31	1 497 808	1 517 808
			1 497 808	1 517 808
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 477 808	-0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-20 000	-20 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	1 497 808

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	80 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	1 397 808

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	2 791 000	2 791 000
Summa ställda säkerheter	2 791 000	2 791 000

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 497 808	20 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 497 808	20 000

Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	50 999	47 597
Summa övriga kortfristiga skulder	50 999	47 597

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden och löner	16 400	16 400
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	5 153	5 153
Förutbetalda hyror och avgifter	57 457	58 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 053	59 828
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 063	140 251

Årsredovisningen för Brf Nyttan 13 i Eskilstuna med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Fredrik Lindström

Flavia Baggio

Francesco Baggio

Vår revisionsberättelse har lämnats och signerats digitalt

Christoffer Segerberg
Av föreningen vald revisor

Gustav Berglund
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Nyttan 13 i Eskilstuna,
organisationsnummer 718000-0411**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Nyttan 13 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Signerats digitalt

.....
Christoffer Segerberg
Av föreningen vald revisor

.....
Gustav Berglund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Nyttan 13 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 19:40:10



FLAVIA BAGGIO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 15:29:13



FRANCESCO BAGGIO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 19:40:09



GUSTAV BERGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 21:07:46



CHRISTOPHER SEGERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 09:20:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Nyttan 13 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUSTAV BERGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 21:10:01



CHRISTOPHER SEGERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 09:21:24



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.