



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Hallbros 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hallbros 1 med säte i Gotland org.nr. 769635-5374 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gotland kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Västerhejde Hallbros 1:31	2018-10-09	2019
Västerhejde Hallbros 1:32	2018-10-09	2019
Västerhejde Hallbros 1:33	2018-10-09	2019
Västerhejde Hallbros 1:34	2018-10-09	2019
Västerhejde Hallbros 1:35	2018-10-09	2019
Västerhejde Hallbros 1:36	2018-10-09	2019
Västerhejde Hallbros 1:37	2018-10-09	2019
Västerhejde Hallbros 1:38	2018-10-09	2019

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1458
Totalt 17 objekt		1458

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gotland Västerhejde Hallbros GA:1	G:A	717920-9304	2 / 104	Väg och grönområde
Gotland Västerhejde S:87	Samfällighet		1	Samfällighet
Gotland Västerhejde Hallbros GA:1	G:A	717920-9304	3 / 104	Väg och grönområde
Gotland Västerhejde S:87	Samfällighet		1	Samfällighet
Gotland Västerhejde Hallbros GA:1	G:A	717920-9304	2 / 104	Väg och grönområde
Gotland Västerhejde S:87	Samfällighet		1	Samfällighet
Gotland Västerhejde Hallbros GA:1	G:A	717920-9304	2 / 104	Väg och grönområde
Gotland Västerhejde S:87	Samfällighet		1	Samfällighet
Gotland Västerhejde Hallbros GA:1	G:A	717920-9304	2 / 104	Väg och grönområde
Gotland Västerhejde S:87	Samfällighet		1	Samfällighet
Gotland Västerhejde Hallbros GA:1	G:A	717920-9304	2 / 104	Väg och grönområde
Gotland Västerhejde S:87	Samfällighet		1	Samfällighet
Gotland Västerhejde Hallbros GA:1	G:A	717920-9304	2 / 104	Väg och grönområde
Gotland Västerhejde S:87	Samfällighet		1	Samfällighet

Totalt 14 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mattias Andersson	Ordförande	2022-06-22	
Karin Frid	Ledamot	2022-06-22	2022-08-30
Karin Frid	Suppleant	2022-08-30	
Johan Lindvall	Ledamot	2022-08-30	
Jonatan Levin	Ledamot	2022-06-22	
Sirpa Babsky	Suppleant	2022-08-30	
Fanny Lyppert	Suppleant	2022-06-22	2022-08-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Andersson, Johan Lindvall, Jonatan Levin.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Frid, Johan Lindvall, Mattias Andersson , Jonatan Levin.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisor har varit: Ann Ivarsson, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Jantra Lundeberg och Marie Blomé, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-28. På stämman deltog 12 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2021-11-19.

HSB är ny ekonomisk förvaltare och medlemmar kan hitta dokument gällande föreningen på HSB:s hemsida.

Föreningen har en underhållsplan för större underhållsbehov på lång sikt.

Ett fåtal brister kvarstår ännu att åtgärda från 2-årsbesiktningen.

Splashbacks i kök är åtgärdade och arbetet med att bulleranpassa trapporna är påbörjat.

En ventilationskontroll och injustering har utförts i alla lägenheter för att optimera luftflödet.

Det har tagits fram ett dokument som beskriver de roller och arbetsuppgifter som ingår i föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2-årsbesiktning och uppföljning av den.

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

Inga renoveringsbehov närmaste 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	236	196	159	112	11
Skuldsättning, kr/kvm	9 639	9 664	9 817	12 750	10 000
Räntekänslighet, %	23	24	24	25	211
Energikostnad, kr/kvm	81	64	72	58	15
Driftskostnad, kr/kvm	170	121	125	102	17
Årsavgifter, kr/kvm	420	412	396	429	41
Totala intäkter, kr/kvm	529	515	520	502	6
Nettoomsättning, tkr	762	751	757	569	54
Resultat efter finansiella poster, tkr	-138	-195	-250	-270	-17
Soliditet, %	73	73	73	73	73

Under 2020 tillkom det 3 bostadsrättslägenheter vilket gör att jämförelsen mellan år 2020 och 2021 inte blir helt rättvis. Reslutatet 2018 innehöll bara 3 månader.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	34 410 000	0	0	34 410 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 016 000	0	0	5 016 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	89 370	0	29 160	118 530
S:a bundet eget kapital, kr	39 515 370	0	29 160	39 544 530
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-596 197	-195 570	-29 160	-820 926
Årets resultat, kr	-195 570	195 570	-138 094	-138 094
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-791 767	0	-167 254	-959 020
S:a eget kapital, kr	38 723 603	0	-138 094	38 585 510

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 29 160 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-596 197
Årets resultat, kr	-138 094
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-734 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-29 160
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-763 451

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

Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	761 950	751 141
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 803	0
Summa rörelseintäkter		771 753	751 141
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-227 788	-220 969
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 679	-45 809
Personalkostnader och arvode	Not 6	-18 916	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-481 932	-481 932
Summa rörelsekostnader		-763 314	-768 423
Rörelseresultat		8 439	-17 282
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		257	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 790	-178 287
Summa finansiella poster		-146 533	-178 287
Resultat efter finansiella poster		-138 095	-195 569
Resultat före skatt		-138 095	-195 569
Årets resultat		-138 094	-195 570

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	
	52 124 361	52 606 293
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	52 124 361	52 606 293
Summa anläggningstillgångar	52 124 361	52 606 293
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		0
Övriga fordringar	Not 9	319 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	41 832
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	361 235	39 978
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kassa och bank	Not 11	296 463
<i>Summa kassa och bank</i>	296 463	386 351
Summa omsättningstillgångar	657 698	427 557
Summa tillgångar	52 782 059	53 033 850

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	39 426 000	39 426 000
Fond för yttre underhåll	118 530	89 370
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>39 544 530</u>	<u>39 515 370</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-820 926	-596 197
Årets resultat	-138 094	-195 570
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-959 020</u>	<u>-791 767</u>
Summa eget kapital	<u>38 585 510</u>	<u>38 723 603</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 637 069	14 090 022
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>4 637 069</u>	<u>14 090 022</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 9 417 190	107 289
Leverantörsskulder	8 750	16 874
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 0	9 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 133 540	86 277
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>9 559 480</u>	<u>220 225</u>
Summa skulder	<u>14 196 549</u>	<u>14 310 247</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>52 782 059</u>	<u>53 033 850</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år.

Avskrivningsprocenten blir då 1%/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	612 120	600 048
	Hysesintäkt övrigt	0	11 640
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	103 900	90 377
	Övriga intäkter i verksamheten	40 555	40 800
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 315	0
	Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 524	8 276
		771 414	751 141
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Länsförsäkringar	9 463	0
	Övrigt	340	0
		9 803	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	0	-2 980
	Förvaltningskostnader	-35 200	-38 500
	El	-10 060	-6 165
	Vatten	-108 175	-87 775
	Renhållning	-31 286	-43 478
	Försäkringar	-36 473	-38 285
	Övriga driftskostnader	-6 594	-3 786
		-227 788	-220 969
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-7 500	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 979	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-350
	Konsulter	0	-35 000
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-10 200	-10 200
	Arrende, hyra, leasing	0	-259
		-34 679	-45 809
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	0	0
	Övriga arvoden	-15 000	-15 000
	Sociala avgifter	-3 916	-4 713
		-18 916	-19 713
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-481 932	-481 932
		-481 932	-481 932

Not 8 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		48 193 000	48 193 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		5 813 000	5 813 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		54 006 000	54 006 000		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-1 399 707	-917 775		
Årets avskrivningar byggnader		-481 932	-481 932		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-1 881 639	-1 399 707		
Utgående bokfört värde		52 124 361	52 606 293		
Bokförda värden byggnader		46 311 361	46 793 293		
Bokförda värden mark		5 813 000	5 813 000		
Fastighetsbeteckning:	Gotland Västerhejde Hallbros 1:31-38				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2018	14 940 000	4 865 000	19 805 000	10 604 000
		14 940 000	4 865 000	19 805 000	10 604 000

Not 9 Övriga fordringar		2022-12-31	2021-12-31
Avräkning HSB		319 063	0
Skattekonto		340	0
		319 403	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 832	39 978
		41 832	39 978

Not 11 Kassa och bank		2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar		296 463	386 351
		296 463	386 351

Not 12 Skulder till kreditinstitut		2022-12-31	2021-12-31	
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,87%	2023-02-28	4 684 753	47 684
SBAB	1,07%	2023-03-13	4 684 753	47 684
SBAB	1,19%	2026-03-13	4 684 753	47 684
			14 054 259	143 052

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 637 069
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 066 225
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 338 999
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 9 417 190 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 066 225 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Av den anledningen redovisar vi lånen hos SBAB på totalt 9 369 506 kr som kortfristig skuld. Föreningens avsikt är att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	14 580 000	18 616 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	14 580 000	18 616 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	0	572
Personalens källskatt	0	4 500
Arbetsgivaravgifter	0	4 713
	0	9 785

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	17 481	0
Upplupen revision	7 500	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	67 759	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 800	86 277
	133 540	86 277

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

.....
Johan Lindvall.....
Jonatan Levin.....
Mattias Andersson

Min revisionsberättelse har avgivits

.....
Ann Ivarsson

Revisor vald av föreningsstämman

Bostadsrättsföreningen Hallbros 1
769635-5374

REVISIONSBERÄTTELSE


Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen i Bostadsrättsföreningen Hallbros 1 för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet på grundval av min revision. Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning med god redovisningssed i Sverige.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hallbros 1 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll, finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby 1 juni 2023


Ann Ivarsson

Lekmannarevisor

Auktoriserad Redovisningskonsult SRF

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Hallbros 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 21:25:40



JOHAN LINDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 21:38:30



JONATAN LEVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 18:42:00



ANN IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-03 kl. 14:22:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Hallbros 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-03 kl. 14:24:11



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 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.