



Bostadsrättsföreningen Vikingen i Höganäs

ÅRSREDOVISNING

2023

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikingen i Höganäs, org.nr 716407-0976, har upprättat årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades den 18 mars 1982. Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun och äger fastigheten, inkl mark, Vikingen 10-13 med adress Fredsgatan 10-24 samt Viaduktsgatan 3-27 i Höganäs.

Föreningen har 21 bostadsrättslägenheter med taxerad boyta på 2 385 kvm. Föreningen äger en gemensamhetsanläggning Höganäs Vikingen Ga 2 i vilken föreningens garage, 21 st, finns. Gemensamhetsanläggningen har 21 andelar. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har upprättat ny underhållsplan via Sustend under året.

Åtgärder under verksamhetsåret

Under året har syllbyten gjorts i 2 lägenheter. I övrigt löpande underhåll och service.

Planerade åtgärder de närmaste 10 åren

Målning av plåtkupor och plåtdetaljer.

Översyn och underhållsfogning av tegelfasaderna.

Omläggning av takpannor. Byte av fönster. Relining av avloppsstammar.

Div ytbehandlingar

Under året har avtal om administrativ förvaltning av bostadsrättsföreningen tecknats med HSB Nordvästra Skåne, gällande från 2024-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 30. Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2023.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Claes Jarvi (ordförande), Ingvar Pålsson, Rune Nyberg, Peter Rosenström och Ylva Bryant. Suppleant har varit Anders Paulsson.

Revisor har varit Lars-Erik Nilsson (extern).

Föreningens administrativa rutiner har under 2023 handlagts av Ylva Bryant för vilket hon har uppburit ett arvode om 15 000 kr.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 323	1 323	1 323	1 323
Årets resultat, tkr	241	29	303	410
Soliditet (%)	52%	49%	47%	37%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	555	555	555	555
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,5%	100%	100%	100%
Energikostnader, kr/kvm	86	76	74	68
Lån, kr/kvm	1 188	1 293	1 502	1 609
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 188			
Sparande kr/kvm	186			
Räntekänslighet	2,1%			

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas utifrån total yta på 2 385 kvm.
I årsavgiften ingår värme, vatten och tv-avgift.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 >20%

Förändringar i Eget kapital

	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	100 506	763 450	2 226 587	29 126
Disposition enligt stämmobeslut			29 126	-29 126
Till fond för yttre underhåll		250 000	-250 000	
Årets resultat				241 478
Vid årets slut	100 506	1 013 450	2 005 713	241 478

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat	241 478	29 126
Från fond för yttre underhåll*	-	100 000
Till fond för yttre underhåll**	-250 000	-90 468
Resultat efter disposition av underhåll	-8 522	38 658

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 005 713
Årets resultat	<u>241 478</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	2 247 191

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 323 000	1 323 000
Övriga rörelseintäkter	2	6 322	-
Summa rörelsens intäkter		1 329 322	1 323 000
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-737 179	-936 320
Övriga externa kostnader	4	-40 288	-46 120
Personalkostnader och arvoden	5	-57 578	-51 078
Avskrivningar		-201 012	-201 014
Summa rörelsens kostnader		-1 036 057	-1 234 532
Rörelseresultat		293 265	88 468
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 465	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 252	-59 428
Summa finansiella poster		-51 787	-59 342
Resultat efter finansiella poster		241 478	29 126
Årets resultat		241 478	29 126

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		5 059 849	5 260 861
Summa materiella anläggningstillgångar		5 059 849	5 260 861
Summa anläggningstillgångar		5 059 849	5 260 861
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		76 333	84 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 282	25 667
Summa kortfristiga fordringar		108 615	110 405
<i>Kassa och bank</i>	7	1 306 412	1 046 975
Summa omsättningstillgångar		1 415 027	1 157 380
SUMMA TILLGÅNGAR		6 474 876	6 418 241

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		100 506	100 506
Fond för yttre underhåll		1 013 450	763 449
Summa bundet eget kapital		1 113 956	863 955
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 005 713	2 226 588
Årets resultat		241 478	29 126
Summa eget kapital		3 361 147	3 119 669
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 583 356	2 833 352
Summa långfristiga skulder		2 583 356	2 833 352
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	249 996	249 996
Leverantörsskulder		28 308	-
Aktuella skatteskulder		31 633	40 943
Övriga skulder		12 463	17 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 973	156 468
Summa kortfristiga skulder		530 373	465 220
Summa skulder		3 113 729	3 298 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 474 876	6 418 241

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	241 478	29 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	201 012	201 014
Omföring underhållsfond	-	-100 000
	<u>442 490</u>	<u>130 140</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	442 490	130 140
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 790	-1 733
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	65 153	5 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	509 433	134 139
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-249 996	-249 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-249 996	-249 996
Årets kassaflöde	259 437	-115 857
Likvida medel vid årets början	<u>1 046 975</u>	<u>1 162 832</u>
Likvida medel vid årets slut	1 306 412	1 046 975

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats från 2018-01-01:

<i>Anläggningstillgångar</i>	
- Byggnader	4,53 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 323 000	1 323 000
Summa	1 323 000	1 323 000

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga intäkter	6 322	-
Summa	6 322	-

Intäkten består av återbäring från försäkringsbolag

Not 3 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppvärmning	204 167	182 157
Fastighetsservice	58 508	56 930
Försäkring	45 694	43 841
Kommunikation	27 962	25 746
Löpande underhåll	197 758	433 288
Lokalkostnad	8 063	8 004
Fastighetsavgift	195 027	186 354
Summa	737 179	936 320

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	40 288	46 120
Summa	40 288	46 120

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode för administrativa uppdrag	15 000	15 000
Styrelsearvoden	33 000	30 000
Sociala kostnader	9 578	6 078
Summa	57 578	51 078

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 095 284	9 095 284
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 095 284	9 095 284
Ingående ackumulerad avskrivningar	-5 860 013	-5 658 999
Årets avskrivningar	-201 012	-201 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 061 025	-5 860 013
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 025 590	2 025 590
Utgående redovisat värde byggnader och mark	5 059 849	5 260 861

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	605 411	-
Länsförsäkringar	701 001	1 046 975
Summa	1 306 412	1 046 975

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning	ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2,07 %	2026-12-31	2026-12-31		2 000 000	2 000 000
Länsförsäkringar Hypotek	1,71 %	2026-03-31	2026-03-31		833 352	1 083 348
Summa					2 833 352	3 083 348
Varav kortfristig del					249 996	249 996
Varav långfristig del					2 583 356	2 833 352

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 1 583 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investering är inte medräknade.

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	9 917 800	9 917 800
Summa ställda säkerheter	9 917 800	9 917 800

Underskrifter

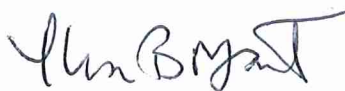
Höganäs 2024 - 04 - 08



Claes Jarvi



Rune Nyberg



Ylva Bryant



Ingvar Pålsson



Peter Rosenström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04 - 09



Lars-Erik Nilsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vikingen

Org.nr 716407-0976

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vikingen för verksamhetsåret 2023.

Det är styrelsen som har ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

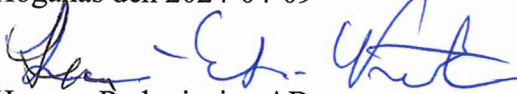
Revisionen har utförts i enlighet med god redovisnings- och revisions sed i Sverige för ej godkända eller auktoriserade revisorer. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Höganäs den 2024-04-09


Hermes Redovisning AB
Lars-Erik Nilsson
Revisor

Revisionsunderlag för Brf. Vikingen i Höganäs/716407-0976 verksamhetsår 2023

- **ekonomisk granskning**

Löpande bokföring har inför årsbokslut 2023 övergått till extern förvaltare. Det blir lite blandad kompott i och med detta då förvaltaren använder annan kontoplan. Men i ÅR är allt rätt.

Bokslut med tillhörande årsredovisning följer de regler som gäller enligt ÅR-lagen K2 förutom omföring av yttre fonden, se nedan.

Omföringen beslutas normalt som en resultatdisposition av den ordinarie föreningsstämman om inget annat finns bestämt i stadgarna. En reservering av vinstmedel till en fond för yttre underhåll bokförs när ett beslut om reservering har fattats på en föreningsstämma eller vid bokslut om det i stadgarna framgår hur beloppet för reservering till fonden skall beräknas.

- **förvaltningsrevision**

Protokoll finns från möten och avstämning av fg protokoll genomförs.

Styrelsen följer för övrigt riktlinjer som är för föreningen bästa.

Den ekonomiska granskningen består bl.a. av

- genomgång och kontroll av räkenskaperna
- inventering av tillgångarna
- kontroll av att de ekonomiska handlingarna förvaras på ett säkert sätt
- kontroll av att gällande kontoplan följs
- kontroll av att betryggande försäkringar finns
- kontroll av att alla skyldigheter mot samhället fullgjorts.

Förvaltningsrevisionen har främst två syften:

- att kontrollera att styrelsen har skött förvaltningen på ett riktigt sätt
- att undersöka om styrelsens förvaltning stämmer överens med stadgarna, ändamålet i föreningen och föreningsstämmans (motsvarande) beslut.

 Höganäs 2024-04-09

Lars-Erik Nilsson,
Revisor
Redovisningskonsult

ort/datum

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne