



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Muraren i Söderhamn



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Muraren i Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0590 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 22	1949-08-16	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF... I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-21.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	864
16	p-platser	0
Totalt 32 objekt		864

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roland Eriksson	Ordförande
Micael Olsson	Ledamot
Hannah Melin	Ledamot
Jannica Sundqvist	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.

Styrelsen har under året hållit 1 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Roland Eriksson, Micael Olsson och Hannah Melin.

Revisorer har varit: Niklas Hansson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6,1% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en ingen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond med 50 000kr

En svårsåld lägenhet är nu uthyrd efter beslut i Hyresnämnden, från den 1 dec 2023 - 30nov 2024

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2022	Målning av grunden på båda husen

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	51	33	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 758	1 961	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 785	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	273	231	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	733	792	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	800	830	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	665	664	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	5	99	0	0	0
Soliditet, %	-6	-12	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	0	0	0	0
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	150 000	0	50 000	200 000
S:a bundet eget kapital, kr	150 000	0	50 000	200 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-334 488	79 531	-50 000	-304 957
Årets resultat, kr	79 531	-79 531	4 535	4 535
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-254 957	0	-45 465	-300 422
S:a eget kapital, kr	-104 957	0	4 535	-100 422

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 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	-254 957
Årets resultat, kr	4 535
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-300 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-300 422

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	664 541	663 852
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		664 541	663 852
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-497 985	-452 259
Övriga externa kostnader	Not 4	-44 575	-43 282
Personalkostnader	Not 5	-2 970	-14 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-39 676	-39 676
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-585 206	-550 025
RÖRELSERESULTAT		79 335	113 827
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 686	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 486	-34 358
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-74 800	-34 296
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 535	79 531
ÅRETS RESULTAT		4 535	79 531

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	896 432	933 520
Inventarier och installationer	Not 8	6 827	9 415
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>903 258</u>	<u>942 934</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>903 258</u>	<u>942 934</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	644 033	619 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	67 000	3 679
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>711 033</u>	<u>622 684</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>711 033</u>	<u>622 684</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 614 292</u>	<u>1 565 618</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Fond för yttre underhåll	200 000	150 000
Summa bundet eget kapital	200 000	150 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-304 957	-334 488
Årets resultat	4 535	79 531
Summa ansamlad förlust	-300 422	-254 957
Summa eget kapital	-100 422	-104 957
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 1 518 724	1 568 408
Leverantörsskulder	83 898	4 264
Skatteskulder	1 042	718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 111 049	97 185
Summa kortfristiga skulder	1 714 713	1 670 575
Summa skulder	1 714 713	1 670 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 614 292	1 565 618

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Avskrivningstid på markanläggningar:

10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar sker med 50 000kr per år då UH-plan saknas. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	633 600	633 600
Hysesintäkt garage och bilplatser	27 000	26 400
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 939	3 858
Övriga primära intäkter och ersättningar	2	-6
	<u>664 541</u>	<u>663 852</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-24 033	-61 024
El	-33 466	-32 462
Uppvärmning	-155 126	-119 498
Vatten	-47 037	-35 068
Renhållning	-19 396	-14 664
TV, bredband, iptelefoni	-21 277	-19 491
Förvaltningskostnader	-154 474	-129 474
Försäkringar	-30 796	-27 397
Fastighetsskatt	-12 381	-12 381
Övriga driftskostnader	0	-800
	<u>-497 985</u>	<u>-452 259</u>
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-40 742	-39 902
Kostnader överlåtelse och panter	-3 833	-3 380
	<u>-44 575</u>	<u>-43 282</u>
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-2 970	-3 960
Löner för anställda	0	-8 016
Sociala avgifter	0	-2 832
	<u>-2 970</u>	<u>-14 808</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-35 921	-35 921
Fastighetsförbättringar	-1 167	-1 167
Installationer och inventarier	-2 588	-2 588
	<u>-39 676</u>	<u>-39 676</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 854 390	1 854 390
Ingående anskaffningsvärde mark	449 009	449 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 303 399	2 303 399

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 362 887	-1 326 966
Årets avskrivningar byggnader	-35 921	-35 921
Avskrivning byggnad utöver plan	-8 160	-6 993
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 406 968	-1 369 880

Utgående redovisat värde

896 432 933 520

Redovisade värden byggnader

447 423

484 511

Redovisade värden mark

449 009

449 009

Fastighetsbeteckning: Snickaren 22 i Söderhamn

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950	3 056 000	1 071 000	4 127 000	4 127 000
		3 056 000	1 071 000	4 127 000	4 127 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	1 976 240	1 976 240
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	1 976 240	1 976 240

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	76 748	76 748
Utgående anskaffningsvärden	76 748	76 748

Ingående avskrivningar

-67 334

-64 746

Årets avskrivningar

-2 588

-2 588

Utgående avskrivningar

-69 922

-67 334

Utgående redovisat värde

6 827

9 415

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	634 423	599 647
Skattekonto	9 610	19 358
	644 033	619 005

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	32 000	0
Förutbetalad administration	9 908	0
Förutbetalad fastighetskötsel	21 260	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 832	3 679
	67 000	3 679

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	5,20%	2024-07-28	847 000	0
Swedbank	5,97%	2024-07-28	485 724	18 684
Swedbank	5,68%	2024-07-28	186 000	31 000
			1 518 724	49 684

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Lån som ska konverteras inom ett år 1 518 724
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 518 724**Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 198 736
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 270 304**Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	26 275	26 448
Upplupna räntekostnader	14 860	9 054
Upplupen kostnad kabel-tv	1 744	1 395
Upplupen snöröjning	11 683	12 088
Förutbetalda årsavgifter och hyror	56 487	48 200
	111 049	97 185

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Hannah Melin.....
Micael Olsson.....
Roland Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift"

Niklas Hansson
Revisor vald av föreningsstämman

2024-06-04

Revisionsberättelse Bostadsföreningen Muraren.

Verksamhetsår 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vid granskning av bostadsföreningen muraren i Söderhamn och dess räkenskaper är i balans med den nuvarande inflationen och styrelsen har stiftat den med hjälp av att höja hyran för att hindra den rådande inflationen.

Underhållsbehov

Föreningen har ingen Underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har dock beslutat att genomföra en reservation till föreningens underhållsfond med 50 000. Under de fem senaste åren har bostadsföreningen gjort underhållsåtgärder såsom målning av grund och husen detta skedde år 2022.

Medlemsinformation

De har tillkommit kostnader såsom en svår såld lägenhet, som har läkt kostnad för föreningen. Under året har 3 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits vid räkneårets början var medlemsantalet 20 och under året har de tillkommit tre och avgått två medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Eventuella Sparförslag

En farvåg med att medlemsantalet minskar är att de drabbar föreningens ekonomi. Kan bli så att eventuellt höjning av hyran kan vara ett alternativ på detta problem eller att hyra ut i andra hand. Ett alternativ är att lägga städ av trappor med mer på föreningens medlemmar och de som bor i fastigheten för trycka ner kostnad mer. Sista alternativ är att sälja bostaden. Men detta är inte aktuellt just nu.



REVISIONSBERÄTTELSE

2024-06-04

Årsredovisning

inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Muraren i Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0590 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Den kontanta kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Detta dokument är skapat av Niklas Hanson revisor åt bostadsföreningen muraren i Söderhamn 2024-06-05.

Digitalt signerad av

Revisorn Niklas Hansson

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Muraren i Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-06 kl. 15:46:21



HANNAH MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 20:49:29



MICHAEL OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 20:33:31



NIKLAS HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 14:07:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Muraren i Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 14:09:20



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.