



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Norrsundet Fritid



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Norrsundet Fritid med säte i Norrsundet org.nr. 769608-5872 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gävle Norrsundet 15:130	2002-07-30	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	610
Totalt 8 objekt		610

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Malte Lilliestråle	Ordförande	2023-05-08
Birgit Lindholm	Ledamot	2018-06-13
Anie Consolée Niyonkuru	Suppleant	2023-05-08
Marie Svensson	Suppleant	2023-05-25

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

Styrelsen har under året hållit 1 protokollfört styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen två i förening av Malte Lilliestråle, Birgit Lindholm, Anie Consolée Niyonkuru och Marie Svensson.

Revisorer har varit: Margareta Lilliestråle vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ingen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-17. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2,1% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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

Årtal	Ändamål
2018	Byte av ytskikt på tak, utfört av Hagmans Tak Norr AB
2019	Byte av två takfläktar med tillhörande elskåpstyrning, samt åtta köksluckor. Byte av avloppstam i kulvert, utfört av Gävle Rörteam
2020	Byte av galvaniserade rör i kallavattenstråket, utfört av Gävle VVS Center
2021	Lås och cylinderbyte, säkerhetsdörrar, utfört av Lås & Nyckel i Gävle

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

Årtal	Ändamål
2023-2027	Fönsterbyte / renovering fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 9 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 9.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	72	228	137	155	0
Skuldsättning, kr/kvm	440	450	460	470	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	440	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	215	213	223	203	0
Årsavgifter, kr/kvm	571	571	519	512	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	571	576	524	515	0
Nettoomsättning, tkr	348	352	320	314	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	57	95	39	51	0
Soliditet, %	82	82	80	81	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

BL

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

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

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	1 220 000	0	0	1 220 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	203 428	0	43 000	246 428
S:a bundet eget kapital, kr	1 423 428	0	43 000	1 466 428
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	27 140	95 405	-43 000	79 545
Årets resultat, kr	95 405	-95 405	56 575	56 575
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	122 545	0	13 575	136 120
S:a eget kapital, kr	1 545 973	0	56 575	1 602 548

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 43 000 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	122 545
Årets resultat, kr	56 575
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	179 120

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-43 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	136 120

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	348 289	351 644
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		348 289	351 644
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-195 939	-162 131
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 363	-45 452
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-43 762	-43 762
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-286 063	-251 345
RÖRELSERESULTAT		62 226	100 299
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		437	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 088	-4 937
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-5 651	-4 894
ÅRETS RESULTAT		56 575	95 405

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6	
	1 632 152	1 675 913
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	1 632 152	1 675 913
Summa anläggningstillgångar	1 632 152	1 675 913
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och avgiftsfordringar	46	46
Avräkningskonto HSB	303 486	179 736
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	7 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	16 748
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	332 637	203 578
Summa omsättningstillgångar	332 637	203 578
SUMMA TILLGÅNGAR	1 964 788	1 879 491

BA

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	1 220 000	1 220 000	
Fond för yttre underhåll	246 428	203 428	
Summa bundet eget kapital	1 466 428	1 423 428	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	79 545	27 140	
Årets resultat	56 575	95 405	
Summa fritt eget kapital	136 120	122 545	
Summa eget kapital	1 602 548	1 545 973	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	0	268 500
Summa långfristiga skulder		0	268 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	268 500	6 000
Leverantörsskulder		39 843	0
Aktuell skatteskuld	Not 10	1 775	1 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	52 123	57 936
Summa kortfristiga skulder		362 241	65 018
Summa skulder		362 241	333 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 964 788	1 879 491	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	62 226	100 299
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	43 762	43 762
	<u>105 988</u>	<u>144 061</u>
Erhållen ränta	437	43
Erlagd ränta	-6 104	-4 954
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>100 320</u>	<u>139 150</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 309	2 031
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	34 738	-19 178
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>129 750</u>	<u>122 003</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-6 000	-6 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-6 000</u>	<u>-6 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	123 750	116 003
Likvida medel vid årets början	179 736	63 733
Likvida medel vid årets slut	303 486	179 736
	<u>123 750</u>	<u>116 003</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. 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.

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	348 288	348 288
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	3 357
Övriga primära intäkter och ersättningar	1	-1
	<u>348 289</u>	<u>351 644</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-10 967	0
El	-12 055	-11 906
Uppvärmning	-140 651	-118 206
Renhållning	-5 625	-5 559
Försäkringar	-20 416	-19 455
Fastighetskatt	-5 361	-5 361
Övriga driftskostnader	-863	-1 645
	<u>-195 939</u>	<u>-162 131</u>
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-41 185	-39 708
Kostnader överlåtelse och panter	0	-1 691
Samfällighets- och gemensamanläggning	-5 178	-4 053
	<u>-46 363</u>	<u>-45 452</u>
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-43 762	-43 762
	<u>-43 762</u>	<u>-43 762</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 084 013	2 084 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 084 013	2 084 013

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-408 100	-364 338
Årets avskrivningar byggnader	-43 762	-43 762
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-451 861	-408 100

Utgående redovisat värde 1 632 152 1 675 913

Redovisade värden byggnader 1 632 152 1 675 913

Fastighetsbeteckning: Norrsundet 15:130

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	1 447 000	340 000	1 787 000	1 787 000
		1 447 000	340 000	1 787 000	1 787 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	300 000	300 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	300 000	300 000

Not 7 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	7 176	7 048
	7 176	7 048

Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	19 338	16 748
Förutbetalad SBC medlemsavgift	3 591	0
Upplupna ränteutgifter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	22 929	16 748

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,64%	2024-07-30	268 500	6 000
			268 500	6 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 268 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **268 500**


Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,64%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 24 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 238 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	1 775	1 082
	<u>1 775</u>	<u>1 082</u>
Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	734	750
Förutbetalda årsavgifter och hyror	29 574	25 423
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 815	31 763
	<u>52 123</u>	<u>57 936</u>

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad


Birgit Lindholm


Malte Lilliestråle

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift


Margareta Lilliestråle
Revisor vald av föreningsstämman



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 stadgama, 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.