



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Baazgatan

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baazgatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Mölndal. Mark tillhörande fastighet innehas med äganderätt.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Siken 9. Byggnaden är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Byggnadsår 1946

Föreningens byggnad består av 5 lägenheter, varav samtliga upplåts med bostadsrätt. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 522 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns idag en 20-årig underhållsplan och årligen reserveras det belopp som specificeras i stadgarna.

Det enda underhållet som är planerat de närmsta 5 åren är byte av värmepump alternativt anslutning till fjärrvärme runt 2025–2026. Offerter ska börja tas in under året.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Under 2023 sköttes snöröjning och halkbekämpning av Göteborgs Stubbfräsning AB.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgiften för 2024 höjdes med 20%
Årsavgift 2023: 577 kr/m²

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lgh och blir totalt 7 945 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten 2024 visar på ett resultat på -135 520 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 40 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta år har gjorts ett större markarbete för att möjliggöra fastighetsnära sopsortering. För tillfället finns kärl för restavfall, matavfall, pappers- och plastförpackningar, metall och tidningar. Under Q1 2024 förväntas även kärl för färgat och ofärgat glas anlända.

MedlemsinformationStadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-08-25.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-30.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 8 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	5
Samägare	3

Ingen lägenhet har överlåtits under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

Gemensamma utrymmen

Det finns ett pannrum där flaggor, reservlampor mm förvaras. Det finns även ett mindre förråd för förvaring av trädgårdsredskap.

Nyhets/-informationsbrev

All information mailas ut till resp. bostadsrättsinnehavare med undantag av lägenhet 5, som får informationen lämnad per brev personligen.

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sara Huss	Ledamot	Ordförande
Issam Elber	Ledamot	Vice Ordförande
Ulla Johansson	Ledamot	Kassör
Thomas Johansson	Ledamot	
Martin Wersäll	Ledamot	Sekreterare
Irene Boni	Suppleant	
Ayam Elber	Suppleant	

- Alla i styrelsen är i tur att avgå.
- Firman tecknas av styrelsen var för sig av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 4 protokollfört sammanträde utöver årsstämman.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 0 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens ordförande Sara Huss eller föreningens kassör Ulla Johansson.

Revisor

Revisor har varit Timour Magdeev, vald av föreningen.

Valberedning

Valberedning har varit Sara Huss samt Thomas Johansson som suppleant.

Flerårsöversikt (Kkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande per kvm	-500	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm	6 130	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 130	5 747	5 938	5 938	5 938
Räntekänslighet	11	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	387	0	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	577	481	481	480	470
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	0	0	0	0
Nettoomsättning	346 621	296 437	296 909	296 090	288 640
Resultat efter finansiella poster	307 676	-127 003	-56 781	-74 198	-23 041
Soliditet (%)	33,0	78,7	78,9	78,7	78,8
Fond för yttre underhåll	160 000	160 000	80 000	99 837	59 837
Fastighetens belåningsgrad (%)	26	24	28	28	28
Taxeringsvärde	12 458	12 458	10 894	10 894	10 894

Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet visar påverkan på årsavgifter vid en ökning av genomsnittsräntan med 1%.

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras av att föreningen haft dubbelt så höga drift- och räntekostnader i år. I budget för 2024 sätter föreningen av 40 000 kr till underhållsfonden och höjer årsavgiften med 20%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 350 000	160 000	-959 469	-127 003	11 423 528
Disposition av föregående års resultat:			-127 003	127 003	0
Årets resultat				-307 676	-307 676
Belopp vid årets utgång	12 350 000	160 000	-1 086 472	-307 676	11 115 852

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 086 471
årets förlust	-307 676
	-1 394 147
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	40 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-69 375
i ny räkning överföres	-1 364 772
	-1 394 147

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	346 621	296 437
Övriga rörelseintäkter		77 656	1 738
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		424 277	298 175
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		-69 375	0
Driftskostnader	3	-382 662	-241 266
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-124 446	-124 446
Summa rörelsekostnader		-576 483	-365 712
Rörelseresultat		-152 205	-67 537
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		496	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 967	-59 466
Summa finansiella poster		-155 471	-59 466
Resultat efter finansiella poster		-307 676	-127 003
Resultat före skatt		-307 676	-127 003
Årets resultat		-307 676	-127 003

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	14 055 947	14 169 231
Inventarier, verktyg och installationer	5	89 295	100 457
Summa materiella anläggningstillgångar		14 145 241	14 269 687
Summa anläggningstillgångar		14 145 241	14 269 687
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	14 228	12 569
Summa kortfristiga fordringar		14 240	12 569
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		259 681	227 083
Summa kassa och bank		259 681	227 083
Summa omsättningstillgångar		273 921	239 652
SUMMA TILLGÅNGAR		14 419 162	14 509 340

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 350 000	12 350 000
Fond för yttre underhåll		160 000	160 000
Summa bundet eget kapital		12 510 000	12 510 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 086 471	-959 469
Årets resultat		-307 676	-127 003
Summa fritt eget kapital		-1 394 148	-1 086 471
Summa eget kapital		11 115 852	11 423 529
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	3 200 000	3 000 000
Leverantörsskulder		25 100	17 239
Skatteskulder		15 540	14 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	62 670	53 682
Summa kortfristiga skulder		3 303 310	3 085 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 419 162	14 509 340

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-307 676	-127 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		124 446	124 446
Betald skatt		638	450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-182 592	-2 107
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 659	-742
Förändring av leverantörsskulder		7 861	-17 058
Förändring av kortfristiga skulder		8 988	6 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-167 402	-13 007
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-111 619
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-111 619
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		200 000	0
Årets kassaflöde		32 598	-124 626
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		227 083	351 709
Likvida medel vid årets slut		259 681	227 083

Noter

Not 1 Redovisning och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Baazgatan årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2) samt (BFNAR 2023:1) Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt progressiv plan på 150 år. Avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år i samband med övergången till K2 och föreningen tillämpar numera en rak avskrivning.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt fastställd budget. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	301 140	250 956
Hyror garage och parkeringsplatser	19 200	19 200
Hysesintäkter elavgifter	26 280	26 280
Övrigt	1	1
	346 621	296 437

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Försäkring	15 586	16 063
Reparationer	76 475	0
El	150 273	124 095
Vatten	51 807	13 053
Sophämtning	14 086	12 672
Snöröjning	33 369	20 780
Fastighetskatt	7 945	7 595
Förvaltning	24 647	26 029
OVK	0	7 500
Övrigt	8 473	13 480
	382 661	241 267

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 209 722	15 209 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 209 722	15 209 722
Ingående avskrivningar	-1 040 491	-927 207
Årets avskrivningar	-113 284	-113 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 153 775	-1 040 491
Utgående redovisat värde	14 055 947	14 169 231
Taxeringsvärden byggnader	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärden mark	3 658 000	3 658 000
	12 458 000	12 458 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 619	
Inköp Laddboxar		111 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 619	111 619
Ingående avskrivningar	-11 162	
Årets avskrivningar	-11 162	-11 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 324	-11 162
Utgående redovisat värde	89 295	100 457

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	14 228	12 569
	14 228	12 569

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	5,51	2024-07-28	3 000 000	3 000 000
SEB	5,89	2024-12-28	200 000	
			3 200 000	3 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 200 000	3 000 000

Av de långfristiga skulderna förfaller 3 200 000 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 750 000	5 750 000
	5 750 000	5 750 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	35 524	31 688
Förutbetalda hyror och avgifter	27 146	21 994
	62 670	53 682

Årsredovisningen är signerad digitalt.

Thomas Johansson

Martin Wersäll

Issam Elber

Sara Huss

Ulla Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Timour Magdeev
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Baazgatan, org. nr
769621-9398

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Baazgatan för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

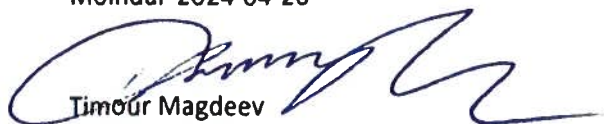
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Jag tillstyrker att föreningsstämman ger styrelsen ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

Möln dal 2024-04-26


Timour Magdeev
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Baazgatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARA ANJA HUSS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 14:53:32



ISSAM ELBER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:24:28



ULLA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 11:58:58



THOMAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:02:21



MARTIN WERSÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:39:04



TIMOUR MAGDEEV

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:27:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Baazgatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TIMOUR MAGDEEV

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:28:02



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.