

ÅRSREDOVISNING 2023-07-01 - 2024-06-30

HSB:s brf Säve i Skelleftehamn
794700-1199



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Säve i Skelleftehamn, 794700-1199 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Parketten 1. På fastigheten har under 1957 uppförts ett hus med adress Bogatan 21-29 och innehåller 45 bostadsrättslägenheter. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	6	258
2 rum och kök	27	1 605
3 rum och kök	6	453
4 rum och kök	6	522
Bostäder	45	2 838
Garageplatser		184

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Gjorda underhåll och investeringar

2009 Fönsterbyte	2020 Förrådsdörrar, målning garageportar
2013 Motorvärmare	2022 Ny fasadbelysning samt underhåll av föreningslokal
2014 Takbyte	
2017 Stam och badrumsrenovering	
2019 Putsfasad fastighet	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen fortsatt med balkongrenoveringen.

Kommande år planerar föreningen en uppfräschning av fasaden. Föreningen har en underhållsplan av HSB Norr som behöver ses över.

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var den 1 juli 2023 med 2,6 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2024-2025 och beslutat om att höja avgifterna med 8 %. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 1 019 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kenneth Eriksson	ordförande
Birgitta Hedlund	ledamot
Sören Lidman	ledamot
Liselott Björk	ledamot (avgått under året)
Solvig Lindberg	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kenneth Eriksson och Birgitta Hedlund.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sören Lidman, Birgitta Hedlund och Kenneth Eriksson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Roger Filipsson (smmankallande) och Anton Karlsson.

Representanter i HSB Norrs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Norrs fullmäktige beslutas av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-05. Vid stämman deltog 7 medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telia
Kabel-TV	Telia
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Förvaltaravtal	HSB Norr

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 51 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning i tkr	2 955	2 566	2 499	2 494	2 364
Resultat efter fin.poster i tkr	385	190	130	292	90
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 009	828	838	806	772
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	96				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	589	630	567	588	558
Energikostnad, kr/m2 totalyta	264				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	5 050	3 594	3 748	3 902	4 056
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	5 378	3 594	3 748	3 902	4 056
Genomsnittlig ränta lån i %	3,1	1,5	1,4	2,3	2,2
Räntekänslighet i %	5,7				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	279	307	308	353	309
Soliditet i %	18,1	25	23	19	16
Sparande, kr/m2 totalyta	248	186	208	209	192

2023/2024 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022/2023 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	92 000	650 000	871 940	1 700 448	189 786
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				189 786	-189 786
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-57 500	57 500	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			30 000	-30 000	
Årets resultat					385 461
Vid årets slut	92 000	650 000	844 440	1 917 734	385 461

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 917 734
Årets resultat	385 462
Totalt att disponera	2 303 196

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 303 196**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflöde med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 954 563	2 565 904
Övriga rörelseintäkter	3	26 243	16 319
		<u>2 980 806</u>	<u>2 582 223</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 780 621	-1 787 706
Underhåll	5	-57 500	-32 549
Övriga externa kostnader	6	-17 457	-48 809
Personalkostnader	7	-40 010	-62 733
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-304 993	-304 993
		<u>-2 200 581</u>	<u>-2 236 791</u>
Rörelseresultat		780 225	345 432
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 008	354
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-396 772	-156 000
		<u>-394 764</u>	<u>-155 646</u>
Resultat efter finansiella poster		385 461	189 786
Resultat före skatt		385 461	189 786
Årets resultat		385 461	189 786

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	11 998 293	12 303 286
Pågående nyanläggningar och förskott	12	3 591 615	89 809
		<u>15 589 908</u>	<u>12 393 095</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		15 590 408	12 393 595
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 419	26 310
Avräkning HSB Norr ek för		5 839 926	1 644 100
Övriga fordringar	13	17 725	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 241	54 231
		<u>5 954 311</u>	<u>1 724 641</u>
Summa omsättningstillgångar		5 954 311	1 724 641
SUMMA TILLGÅNGAR		21 544 719	14 118 236

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		92 000	92 000
Upplåtelseavgift		650 000	650 000
Yttre underhållsfond		844 440	871 940
		<u>1 586 440</u>	<u>1 613 940</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 917 734	1 700 448
Årets resultat		385 461	189 786
		<u>2 303 195</u>	<u>1 890 234</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 889 635	3 504 174
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 390 000	1 962 500
		<u>5 390 000</u>	<u>1 962 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	9 871 450	8 236 070
Leverantörsskulder		2 048 448	88 207
Aktuell skatteskuld		6 642	4 510
Fond för inre underhåll	17	2 047	2 047
Övriga skulder	18	1 348	2 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	335 149	318 189
		<u>12 265 084</u>	<u>8 651 562</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 544 719	14 118 236

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	780 225	345 432
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	304 993	304 994
	<u>1 085 218</u>	<u>650 426</u>
Erhållen ränta	2 008	354
Erlagd ränta	-372 727	-154 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	714 499	496 570
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-41 124	-18 114
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 961 378	32 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 634 753	510 576
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 501 806	-103 536
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 501 806	-103 536
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 500 000	
Amortering av låneskulder	-437 120	-437 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 062 880	-437 120
Årets kassaflöde	4 195 827	-30 080
Likvida medel vid årets början	1 644 099	1 674 180
Likvida medel vid årets slut	5 839 926	1 644 100
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	5 839 926	1 644 100
	<u>5 839 926</u>	<u>1 644 100</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,9% på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 630 kr/lgh för 2024, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter*	2 676 612	2 349 612
Hysesintäkter	79 053	81 735
Intäkter el	106 939	86 306
Intäkter bredband	81 000	40 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 959	7 751
	<u>2 954 563</u>	<u>2 565 904</u>
<i>Avgår</i>		
	<u>2 954 563</u>	<u>2 565 904</u>

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten samt värme. Till månadsavgiften tillkommer kostnaden för internet och kabel-TV samt hushållsel.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Andrahandsuthyrningar, uthyrningstillägg.	26 243	16 319
	<u>26 243</u>	<u>16 319</u>

Not 4 Drift

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel	289 550	336 409
Reparationer	45 069	91 872
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	129 215	156 468
Uppvärmning	482 447	437 955
Vatten	184 715	163 509
Renhållning	125 741	92 759
Förvaltningskostnader	334 827	325 994
Försäkring	52 504	47 661
Fastighetsskatt/avgift	30 668	31 759
Kommunikation och media		
Kabel-TV	105 885	103 320
	<u>1 780 621</u>	<u>1 787 706</u>

Not 5 Underhåll

	2023/2024	2022/2023
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, föreningslokal		32 549
Utfört underhåll huskropp utvändigt, putsarbeten	57 500	
	<u>57 500</u>	<u>32 549</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023/2024	2022/2023
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	349	1 485
Telefon och porto mm	2 287	1 239
Resekostnader	192	1 212
Kundförluster	180	
Risk- och bankkostnader	953	10 441
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 658	7 050
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	11 838	27 382
	<u>17 457</u>	<u>48 809</u>

Not 7 Personalkostnader

	2023/2024	2022/2023
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	34 110	49 807
Löner och övriga ersättningar		3 276
Övriga personalkostnader		1 812
Sociala kostnader	5 900	7 838
	40 010	62 733
Medelantal anställda	-	-
Föreningen har inte haft någon vicevärd		

Not 8 Avskrivningar

	2023/2024	2022/2023
Byggnader	304 993	304 993
	304 993	304 993

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Övriga ränteintäkter	2 008	354
	2 008	354

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	396 772	155 953
Övriga finansiella kostnader		47
	396 772	156 000

Not 11 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	15 969 995	15 900 019
- Belysning		69 976
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	15 969 995	15 969 995

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

- Vid årets början	-3 756 709	-3 451 716
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-304 993	-304 993
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 061 702	-3 756 709

Bokfört värde byggnader	11 908 293	12 213 286
Bokfört värde mark	90 000	90 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	11 998 293	12 303 286

Taxeringsvärde byggnader:	7 486 000	7 486 000
Taxeringsvärde mark:	2 375 000	2 375 000
Värdeår:	1957	1957

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	89 809	56 250
Investering balkonger	3 501 806	33 559
Redovisat värde vid årets slut	3 591 615	89 809

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	17 725	
	17 725	

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Försäkring, kabel tv, Securitas, HSB Medlemsavgift, Telia Moms	63 928	47 577
	1 313	6 654
	65 241	54 231

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2024-06-30	2023-06-30
Swedbank 2758225508	2024-08-28	4,724	700 000	720 000
Swedbank 2758328922	2024-09-28	4,696	651 700	670 320
Swedbank 2854006943	2024-08-23	1,29	1 962 500	2 012 500
Swedbank 2859415750	2024-08-28	4,724	6 447 250	6 795 750
Swedbank 29559644453	2027-06-23	3,8	5 500 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			15 261 450	10 198 570
Nästa års amortering			-547 120	-437 120
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 188 480	-1 748 480
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			12 525 850	8 012 970
Totala skulder på bokslutsdagen			15 261 450	10 198 570
Avgår kortfristig del			-9 871 450	-8 236 070
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 390 000	1 962 500

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	547 120	437 120
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	9 324 330	7 798 950
	9 871 450	8 236 070

Not 17 Fond för inre underhåll

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	2 047	2 047
Vid årets utgång	2 047	2 047

Not 18 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskuld		1 939
Skuld till HSB	1 260	600
Avtalsplacerade betalningar	88	
	<u>1 348</u>	<u>2 539</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Räntor	36 504	12 459
Förutbetalda avgifter/hyror	220 305	225 059
Borevision	15 500	14 750
El	7 792	10 409
Fjärrvärme	19 788	20 251
Arvoden	35 260	35 261
	<u>335 149</u>	<u>318 189</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	<u>15 400 000</u>	<u>13 100 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	15 400 000	13 100 000
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

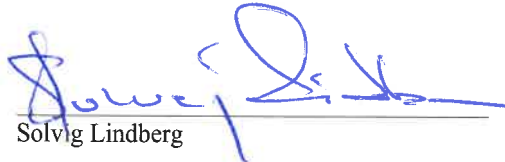
Underskrifter

Skelleftehamn 2024-11-05



Kenneth Eriksson


Sören Lidman


Birgitta Hedlund


Solvig Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-11-11


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.