



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF SOLHAGEN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Solhagen med säte i SÖDERTÄLJE org.nr. 769621-2310 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vaxskivlingen 1	2010-01-01	1966
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i [FÖRSÄKRINGSBOLAG]. I försäkringen [INGÅR/INGÅR EJ] styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg [INGÅR/INGÅR EJ] i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. [ÅÅÅÅ-MM-DD].

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 692
Totalt 60 objekt		5 692

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 3 rok, 23 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
David Akcay	Ordförande	2022-05-30	
Kari Elderot	Ledamot	2023-06-16	
Basman Yonany	Ledamot	2022-05-30	2024-06-01
Arido Barse	Ledamot	2022-05-30	
Isho Ezaria Shony	Ledamot	2024-06-01	
Isho Ezaria Shony	Suppleant	2023-06-16	2024-06-01
Nemrud Tasci	Ledamot	2023-06-16	
Tony Avezzano	Suppleant	2024-06-01	
Robin Kesenci	Suppleant	2022-05-30	2024-06-01
Chabo Bidros	Suppleant	2022-05-30	
Sally Hani Ramzi Ramzi	Suppleant	2024-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: [AVGÅENDE LEDAMÖTER/SUPPLEANTER].

Styrelsen har under året hållit [ANTAL] protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kari Elderot, David Akcay, Arido Barse, Isho Ezaria Shony och Nemrud Tasci.

Revisorer har varit: Lars Ljungdahl vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: [VALBEREDNING], vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls [ÅÅÅÅ-MM-DD]. På stämman deltog [ANTAL MEDLEMMAR] röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den [ÅÅÅÅ-MM-DD].

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Fönster och altandörrsbyte utfördes i föreningen.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Budgeterat för ev byte av täckpappa på några av garage/förråden.

Även se över värmefördelning och strypning för att minska returflöden och därmed minska straffavgifter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	231	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 799	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 799	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	233	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	846	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 004	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 711	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	481	0	0	0	0
Soliditet, %	57	0	0	0	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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	50 658 800	0	0	50 658 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 285 711	0	0	1 285 711
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	51 944 511	0	0	51 944 511
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 065 569	-481 923	0	1 422 221
Årets resultat, kr	-481 923	481 923	0	0
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 583 646	0	0	1 422 221
S:a eget kapital, kr	53 528 157	0	0	53 366 732

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 422 221
Årets resultat, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 422 221

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	1 422 221

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

RESULTATRÄKNING

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	5 710 608	5 253 142
Övriga rörelseintäkter	1 786	198 315
Summa Rörelseintäkter	5 712 394	5 451 457
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-2 406 894	-2 649 771
Övriga externa kostnader	-23 264	-63 349
Personalkostnader	-53 867	-117 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 316 169	-1 211 032
Övriga rörelsekostnader	0	-642 104
Summa Rörelsekostnader	-3 800 194	-4 683 506
Rörelseresultat	1 912 200	767 950
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 993	10 829
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 441 671	-1 260 702
Summa Finansiella poster	-1 431 678	-1 249 873
Resultat efter finansiella poster	480 522	-481 923
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag	0	0
Lämnade koncernbidrag	0	0
Förändring av periodiseringsfonder	0	0
Förändring av överavskrivningar	0	0
Övriga bokslutsdispositioner	0	0
Summa Bokslutsdispositioner	0	0
Resultat före skatt	480 522	-481 923
Skatter		
Skatt på årets resultat	0	0
Övriga skatter	0	0
Summa Skatter	0	0
Årets resultat	480 522	-481 923

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätter och liknande rättigheter	0	0
Goodwill	0	0
Summa Immateriella anläggningstillgångar	0	0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	92 563 009	93 879 178
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar	92 563 009	93 879 178

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	0	0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	0	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	0
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0
Lån till delägare eller närstående	0	0
Övriga långfristiga fordringar	117 000	129 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar	117 000	129 000

Summa Anläggningstillgångar

92 680 009 94 008 178

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Råvaror och förnödenheter	0	0
Färdiga varor och handelsvaror	0	0
Övriga lagertillgångar	0	0
Summa Varulager m.m.	0	0

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	1 181	3 437
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	0	0
Aktuell skattefordran	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	767 911	2 153 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 949	26 912
Summa Kortfristiga fordringar	800 041	2 183 918

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	0	0
Summa Kortfristiga placeringar	0	0

<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 000 000	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 000 000	0
Summa Omsättningstillgångar	1 800 041	2 183 918
Summa Tillgångar	94 480 051	96 192 097

UTKAST

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	51 944 511	51 944 511
Uppskrivningsfond	0	0
Reservfond	0	0
Fond för yttre underhåll	0	0
Summa Bundet eget kapital	51 944 511	51 944 511

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 422 221	2 065 569
Årets resultat	0	-481 923
Summa Fritt eget kapital	1 422 221	1 583 646

Summa Eget kapital

53 366 732 53 528 157

Skulder

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	0	0
Summa Obeskattade reserver	0	0

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande	0	0
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	0	0
Övriga avsättningar	1 453 158	1 291 733
Summa Avsättningar	1 453 158	1 291 733

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit	0	0
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	37 953 832	39 401 832
Långfristiga skulder till koncernföretag	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0
Summa Långfristiga skulder	37 953 832	39 401 832

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	748 000	748 000
Leverantörsskulder	167 328	188 359
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0	0
Skulder till intresseföretag	0	0
Skatteskulder	77 717	74 873
Övriga kortfristiga skulder	-4 147	169 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 909	789 333
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	1 225 807	1 970 375

Summa Skulder**40 632 797 42 663 940****Summa Eget kapital och skulder****93 999 528 96 192 097**

UTKAST

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 912 200	767 950
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 316 169	1 211 032
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 316 169	1 211 032
Erhållen ränta	9 993	10 829
Erlagd ränta	-1 542 086	-1 227 373
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 696 276	762 438
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	95 096	-35 999
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-644 153	47 743
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-549 057	11 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 147 219	774 182
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	0	0
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-6 021 999
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	12 000	12 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	12 000	-6 009 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Erhållna koncernbidrag	0	0
Upptagna lån	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 448 000	4 252 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 448 000	4 252 000
Årets kassaflöde	-288 781	-983 817
Likvida medel vid årets början	1 931 022	2 914 839
Likvida medel vid årets slut	1 642 241	1 931 022

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

UTKAST



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.