



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Barometern i Luleå
716415-9233

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Barometern i Luleå, 716415-9233 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 Björskatan 1:760. På fastigheten har under 1991 uppförts 13 st parhus med adress Barometervägen 1-26. Dessutom finns 26 st bilplatser i varmgarage. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
2 1/2 rum och kök	6	
4 rum och kök	14	
5 rum och kök	6	
Bostäder	26	2 735

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2010	Underhåll balkongräcken, utvändig målning	2016	Spolat avloppsledning o stammar i souterränghus
2012	Målning av hus och garage, byte ventilationsagg.	2016	Ersatt gatubelysning med led-armaturer
2013	Målning av hus och garage	2016	Ny sand i lekpark, nytt farthinder
2014	Åtgärdat lekplatsen enl besiktning	2018	Byte samtliga fjärrvärmepåväxlare
2014	Målning och underhåll av föreningsboden	2019	Byte o målning av rötskadade brädor i fasad
2015	Målning av öppningsbara fönster samt vädringsfönster	2021	Byte samtliga garageportar
2016	Tilläggsisolering av garagetak, install ventiler		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört mindre reparationer.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2023-10-16. Vid besiktningen konstaterades inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2015-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 697 kr/m² bostadslägenhetsyta under året.

Årets avsättning till underhållsfond 152000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Urban Eriksson	ordförande
Sofia Ryytty	vice ordförande
Jan Hellström	sekreterare
Johnny Strand	ledamot
Julia Astrakova	ledamot
Ola Wallgren	utsedd av HSB Norr, avgått 2023-09
Johan Wik Eliasson	utsedd av HSB Norr, tillträtt 2023-09
Claes Eriksson	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Urban Eriksson och Jan Hellström och Claes Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening av Urban Eriksson, Sofia Ryytty, Jan Hellström och Johnny Strand.

Revisorer

Revisorer har varit Fredrik Säfström, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Rima Salem Moha Alsoukhni och Linda Eriksson med Rima Salem Moha Alsoukhni som sammankallande.

Representant HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant delegeras till styrelsen att utse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. Vid stämman deltog 18 medlemmar och stämman tog första beslut att anta nya normalstadgar 2023, beslutet var enhälligt.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

El

Fjärrvärme

Leverantör

Telenor

Tele2

HSB Norr

Luleå energi

Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har inga lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 46 (45) 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	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 906	1 872	1 882	1 910	1 921
Resultat efter fin.poster i tkr	560	540	403	502	19
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	697	624	624	624	624
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	100	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	251	243	277	219	289
Energikostnad, kr/m2 totalyta	47	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 789	4 869	6 303	6 370	6 443
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 789	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,2	1,4	1,6	1,7
Räntekänslighet i %	7,7	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	333	278	226	156	101
Soliditet i %	42,2	40,4	33,1	31,7	30
Sparande, kr/m2 totalyta	358	350	298	346	283

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 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).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 097 899 kr. Under året har föreningen amorterat 219 996 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år.

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	3 062 998	63 888	759 202	4 773 276	540 087
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-14				540 087	-540 087
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			152 000	-152 000	
Årets resultat					560 223
	3 062 998	63 888	911 202	5 161 363	560 223

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett positivt resultat för bokslutet 2023 samt även ett positivt kassaflöde.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 161 363
Årets resultat	560 224
Totalt att disponera	5 721 587

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	5 721 587
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 905 900	1 871 753
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-5
		<u>1 905 899</u>	<u>1 871 748</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-686 871	-664 781
Övriga externa kostnader	5	-21 870	-16 725
Personalkostnader	6	-48 963	-46 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-417 768	-417 768
		<u>-1 175 472</u>	<u>-1 145 880</u>
Rörelseresultat		730 427	725 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	735	371
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-170 939	-186 152
		<u>-170 204</u>	<u>-185 781</u>
Resultat efter finansiella poster		560 223	540 087
Resultat före skatt		560 223	540 087
Årets resultat	10	<u>560 223</u>	<u>540 087</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,18	21 267 263	21 685 030
		21 267 263	21 685 030
Summa anläggningstillgångar		21 267 263	21 685 030
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 903	5 370
Avräkning HSB Norr ek för		1 759 815	1 021 224
Övriga fordringar	12	3 982	3 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	97 333	67 694
		1 868 033	1 098 113
Summa omsättningstillgångar		1 868 033	1 098 113
SUMMA TILLGÅNGAR		23 135 296	22 783 143

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		3 062 998	3 062 998
Upplåtelseavgift		63 888	63 888
Yttre underhållsfond	14	911 202	759 202
		<u>4 038 088</u>	<u>3 886 088</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 161 363	4 773 276
Årets resultat		560 223	540 087
		<u>5 721 586</u>	<u>5 313 363</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

9 759 674	9 199 451
------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11,18 15	5 742 520	11 650 037
		<u>5 742 520</u>	<u>11 650 037</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	16	7 355 379	1 667 858
Leverantörsskulder		29 597	3 018
Aktuell skatteskuld		9 004	6 875
Övriga skulder		660	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	238 462	255 904
		<u>7 633 102</u>	<u>1 933 655</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 135 296	22 783 143
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	730 427	725 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	417 768	417 768
	<u>1 148 195</u>	<u>1 143 636</u>
Erhållen ränta	735	371
Erlagd ränta	-171 027	-189 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	977 903	954 016
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-31 414	-4 409
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	12 098	-27 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	958 587	921 973
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-219 996	-3 919 997
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-219 996	-3 919 997
Årets kassaflöde	738 591	-2 998 024
Likvida medel vid årets början	1 021 224	4 019 248
Likvida medel vid årets slut	1 759 815	1 021 224
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 759 815	1 021 224
	<u>1 759 815</u>	<u>1 021 224</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 1,5% 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 omklassificering 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.

Intäktsredovisning

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 småhus blir avgiften 9287 kr/lgh för 2023, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet för bostäder.

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%. Föreningens underskottsavdrag är 12 429 951 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omförföring 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	2022
Avgifter*	1 705 656	1 705 656
Intäkter vatten	140 622	101 423
Intäkter bredband	39 000	39 000
Intäkter kabel-tv	19 656	19 656
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	966	6 018
	<u>1 905 900</u>	<u>1 871 753</u>

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, vatten, tv, bredband och parkering.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fakturerade kostnader, öresavrundning	-1	-5
	<u>-1</u>	<u>-5</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	2 866	51 522
Snöröjning och halkbekämpning	111 376	96 938
Reparationer	122 314	76 064
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	6 339	6 046
Vatten	121 272	119 090
Förvaltningskostnader	90 135	92 290
Försäkring	50 711	48 403
Fastighetsskatt/avgift	120 731	115 362
Kommunikation och media		
Datakommunikation	39 000	39 000
Kabel-TV	22 127	20 066
	<u>686 871</u>	<u>664 781</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	300
Telefon och porto m.m.	-	200
Konstaterade förluster	-	2 226
Bankkostnader, juridiska kostnader	1 410	874
Bolagsverket, övriga kostnader	8 222	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 238	12 325
	<u>21 870</u>	<u>16 725</u>

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	27 000	22 000
Vicevärd	9 000	9 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Övriga personalkostnader	859	3 874
Sociala kostnader	10 104	9 732
	<u>48 963</u>	<u>46 606</u>

Medelantal anställda - föreningen har ingen anställd personal
Vicevärd har varit Torgny Henriksson

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	417 768	417 768
	417 768	417 768

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	735	371
Summa	735	371

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	170 939	186 152
Summa	170 939	186 152

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	560 223	540 087
Reservering till yttre underhållsfond	-152 000	-142 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	408 223	398 087

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	28 440 495	28 440 495
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	28 440 495	28 440 495
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 116 465	-7 698 697
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-417 767	-417 768
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 534 232	-8 116 465
Bokfört värde byggnader	19 906 263	20 324 030
Bokfört värde mark	1 361 000	1 361 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	21 267 263	21 685 030
Taxeringsvärde byggnader (Värdeår 1991):	18 987 000	18 987 000
Taxeringsvärde mark:	6 838 000	6 838 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	800	790
Skattekonto	3 182	3 035
	3 982	3 825

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV	5 814	5 526
Försäkringar	55 781	50 711
Bredband	6 500	6 500
Lånehantering	1 136	1 120
Vatten IMD	24 348	-
Momsfordran	3 754	3 837
	97 333	67 694

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	759 202	617 202
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	152 000	142 000
Fondbehållning vid årets slut	911 202	759 202

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2024-09-25	0,90 %	5 834 185	5 907 517
Swedbank	2024-03-28	4,789%	1 447 862	-
Swedbank	2025-09-25	0,92%	5 815 852	5 889 184
Swedbank	2023-03-28	3,413%	-	1 521 194
Totala skulder på bokslutsdagen			13 097 899	13 317 895
Nästa års amortering			-219 996	-219 996
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-879 984	-879 984
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 997 919	12 217 915
Totala skulder på bokslutsdagen			13 097 899	13 317 895
Avgår kortfristig del			-7 355 379	-1 667 858
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 742 520	11 650 037

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	219 996	219 996
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 135 383	1 447 862
	7 355 379	1 667 858

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Arvoden	38 000	33 000
Sociala avgifter på arvoden	10 031	9 732
Räntor	19 130	19 218
Förutbetalda avgifter/hyror	158 691	163 669
Borevision	11 175	10 815
El	1 435	1 344
Snöröjning	-	18 126
	238 462	255 904

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	18 952 000	18 952 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 952 000	18 952 000

Eventalförpliktelser*Inga**Inga*

Denna årsredovisning är elektronisk signerad

Urban Eriksson

Sofia Ryytty

Jan Hellström

Johnny Strand

Julia Astrakova

Johan Wik Eliasson

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

Fredrik Säfström
Av föreningen vald revisor

Pia Andersson
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 jämnar 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.