



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsförening Stören



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stören med säte i Vimmerby org.nr. 769635-1399 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vimmerby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stören 3		2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 224
17	p-platser	0
Totalt 33 objekt		1 224

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Susanne Gustafsson	Ordförande	2023-06-27
Marie-Louise Borsiö	Ledamot	2023-06-27
Anne-Louise Gustafsson	Ledamot	2023-06-27
Elisabeth Ek	Ledamot	2023-06-27
Oskar Hjelte	Ledamot	2023-06-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oskar Hjelte och Elisabeth Ek.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Gustafsson och Elisabeth Ek.

Revisorer har varit: Charlotta Kyhlberg Drugge vald av föreningen.

Valberedning har varit: Sven Åke Adolfsson sammankallande samt Moa Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 22 st varav 15 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-02-01 är registrerad.

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 2024-01-11.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	76	242	200	207	230
Skuldsättning, kr/kvm	12 252	12 383	12 502	12 632	12 751
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 252	12 383	12 502	12 632	12 751
Räntekänslighet, %	15	17	18	18	18
Energikostnad, kr/kvm	227	194	174	184	145
Årsavgifter, kr/kvm	814	729	698	698	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	865	809	759	761	754
Nettoomsättning, tkr	1 059	960	929	932	920
Resultat efter finansiella poster, tkr	-265	-62	-113	-105	-77
Soliditet, %	57	57	57	57	57

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

Sparande: (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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 103 979 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 76 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3% avgifthöjning . Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	20 900 000	0	0	20 900 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	175 000	0	35 000	210 000
S:a bundet eget kapital, kr	21 075 000	0	35 000	21 110 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-403 027	-62 061	-35 000	-500 088
Årets resultat, kr	-62 061	62 061	-265 349	-265 349
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-465 088	0	-300 349	-765 437
S:a eget kapital, kr	20 609 912	0	-265 349	20 344 563

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35 000 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	-465 088
Årets resultat, kr	-265 349
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-730 437

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-35 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-765 437

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	Not 2	1 059 050	960 073
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	30 161
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 059 050	990 234
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-429 941	-344 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 012	-91 643
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-358 127	-358 127
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-844 080	-794 041
RÖRELSERESULTAT		214 970	196 193
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 197	682
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 090	-258 071
Övriga finansiella poster	Not 7	-426	-865
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-480 319	-258 254
ÅRETS RESULTAT		-265 349	-62 061



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 866 421	35 224 548
Summa materiella anläggningstillgångar		34 866 421	35 224 548
Summa anläggningstillgångar		34 866 421	35 224 548
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		272 495	357 147
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	999	980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	30 208	39 646
Summa kortfristiga fordringar		303 702	397 773
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	311 178	300 000
Summa kortfristiga placeringar		311 178	300 000
Kassa och bank			
Bank	Not 12	318	30 823
Summa kassa och bank		318	30 823
Summa omsättningstillgångar		615 198	728 596
SUMMA TILLGÅNGAR		35 481 618	35 953 144



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 900 000	20 900 000
Fond för yttre underhåll	210 000	175 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	21 110 000	21 075 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-500 088	-403 027
Årets resultat	-265 349	-62 061
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-765 437	-465 088
Summa eget kapital	20 344 563	20 609 912
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 130	4 879 680
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	4 879 680
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	14 997 060	10 276 500
Leverantörsskulder	150	68 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14139 846	118 436
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	15 137 056	10 463 552
Summa skulder	15 137 056	15 343 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 481 618	35 953 144



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	214 970	196 193
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	358 127	358 127
	573 097	554 320
Erhållen ränta	11 197	682
Erlagd ränta	-482 349	-258 429
Övriga poster	-426	-865
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	101 519	295 708
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 419	14 211
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-5 174 157	64 717
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-5 063 219	374 636
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 959 240	-145 860
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	4 959 240	-145 860
ÅRETS KASSAFLÖDE	-103 979	228 776
Likvida medel vid årets början	687 970	459 194
Likvida medel vid årets slut	583 991	687 970
	-103 979	228 776

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföreningsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	100 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Arsavgifter bostäder	996 288	892 848
Hysesintäkt garage och bilplatser	30 800	33 800
Konsumtionsavgift el	29 383	32 900
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 579	525
	1 059 050	960 073
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	30 161
	0	30 161
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-16 476	-10 565
El	-150 835	-135 644
Uppvärmning	-64 392	-50 563
Vatten	-62 320	-51 020
Renhållning	-34 675	-28 426
Obligatoriska besiktningar	-44 219	-6 794
Förvaltningskostnader	-30 672	-15 818
Försäkringar	-26 352	-27 386
Övriga driftskostnader	0	-18 055
	-429 941	-344 271
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-7 688	-7 438
Övriga förvaltningskostnader	-41 872	-77 376
Kostnader överlåtelse och panter	-2 579	-525
Föreningsverksamhet	-258	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 960	-1 809
Stämma och styrelse	-1 655	-4 495
	-56 012	-91 643
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-358 127	-358 127
	-358 127	-358 127
Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Avgifter bank	-426	-865
	-426	-865

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

35 812 708

35 812 708

Ingående anskaffningsvärde mark

1 202 475

1 202 475

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

37 015 183

37 015 183

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-1 790 635

-1 432 508

Årets avskrivningar byggnader

-358 127

-358 127

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 148 762

-1 790 635

Utgående redovisat värde

34 866 421

35 224 548

Redovisade värden byggnader

33 663 946

34 022 073

Redovisade värden mark

1 202 475

1 202 475

Fastighetsbeteckning: Stören 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	15 400 000	1 683 000	17 083 000	17 083 000
		15 400 000	1 683 000	17 083 000	17 083 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

15 900 000

15 900 000

varav i eget förvar

Inga

Inga

Summa ställda säkerheter

15 900 000

15 900 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

999

980

999

980

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

30 208

29 331

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

10 315

30 208

39 646

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken placeringskonto			311 178	300 000
			311 178	300 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 BANK

Handelsbanken

318

30 823

31830 823

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Lönneberga-Tuna-Vena Sparbank		4,70%	2025-11-30	4 999 020	53 040
Stadshypotek		1,03%	2025-09-30	4 999 020	53 040
Stadshypotek		3,69%	2025-03-03	4 999 020	53 040
				14 997 060	159 120

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

14 997 060

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

14 997 060

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,14%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

636 480

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

14 201 460

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	21 025	19 784
Upplupna räntekostnader	13 835	5 094
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	94 986	83 558
	139 846	118 436

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anne-Louise Gustafsson

Elisabeth Ek

Marie-Louise Borsiö

Oskar Hjelte

Susanne Gustafsson

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

Charlotta Kyhlberg Drugge

Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Charlotta Kyhlberg Drugge, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Stören. För räkenskapsåret 2024 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Vimmerby 2025-04-02



Charlotta Kyhlberg Drugge

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsförening Stören signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 09:51:30



MARIE-LOUISE BORSIÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 10:30:04



OSKAR HJELTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:07:43



ANNE-LOUISE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 10:48:41



ELISABETH EK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:21:27



CHARLOTTA KYHLBERG DRUGGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:46:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsförening Stören signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHARLOTTA KYHLBERG DRUGGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:47:31



HSB – där möjligheterna bor

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.