



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Harven 7



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Harven 7 med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 769626-5599 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2013-06-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Harven 7	2013-01-01	1930

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 308
Totalt 20 objekt		2 308

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Werner	Ordförande
Annika Åkerberg	Ledamot
Anders Magnusson	Ledamot
Kenneth Ekholm	Ledamot
Mattias Bergdahl	Ledamot
Martin Paulin	Suppleant
Jonas Fröberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Werner, Annika Åkerberg, Kenneth Ekholm, Martin Paulin och Jonas Fröberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Werner och Kenneth Ekholm.

Revisor har varit: Michael Anefur och revisorssuppleant Magnus Hall, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Christina Anefur Borglund och Tommy Åkerberg, valda vid föreningsstämman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +11% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-13.

Ekonomi

Föreningens ekonomi har följt budget väl under året. Årsresultatet är svagt positivt. Kostnader för finansiering av lån och energikostnader är de poster som ökat mest under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2024	Ett omfattande arbete har gjorts med undersökningar och projektering inför de renoveringar som är planerade under 2026. OVK har gjorts och det fanns några brister gällande spisfläktar monterade till ventilationen samt brister i tilluftsventiler och låga flöden för frånluft. OVK- ombesiktning har anstånd från tillsynsmyndighet för de behövda åtgärderna till slutet 2026, i samklang med ovan renoveringar.
2023	Arbetet med värmesystemet fortsatte. Utredning om underhållsbehov inleddes. OVK besiktning genomförts med krav på åtgärder under våren 2024.
2022	Byte av marktegel och förbättring av avrinning och gräsytor. Nytt värmesystem, värmeväxlare, termostater, ventiler, avluftare mm.
2020	Ventilation i Vasagatan 11 har förbättrats och hissen i 13 har renoverats maskinellt.
2019	Målning runt entréportar, bättring av ytskikt mot gården samt bytt slitna låskistor.
2018	Installerat porttelefon, ny motor till ventilation nr 11, spolat och rensat inkommande vatten samt genomfört energideklaration.
2017	Målning av plåttak, justering av hänggrännor, OVK (obligatorisk ventilationskontroll) byte av avstängningsventiler och vattenledningar. Radonmätning (avläst 2018).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Planeras renovering av tak, fönster, balkonger och ventilation.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	218	206	211	210	217
Skuldsättning, kr/kvm	3 913	3 919	4 034	3 922	3 940
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 913	3 919	4 034	3 922	3 940
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	201	183	154	151	136
Årsavgifter, kr/kvm	750	652	627	609	591
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	751	660	627	610	592
Nettoomsättning, tkr	1 730	1 509	1 447	1 405	1 365
Resultat efter finansiella poster, tkr	79	75	88	181	165
Soliditet, %	71	71	70	71	70

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	21 869 000	0	0	21 869 000
Underhållsfond, kr	930 104	0	166 000	1 096 104
S:a bundet eget kapital, kr	22 799 104	0	166 000	22 965 104
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-334 257	75 134	-166 000	-425 123
Årets resultat, kr	75 134	-75 134	79 141	79 141
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-259 123	0	-86 859	-345 982
S:a eget kapital, kr	22 539 981	0	79 141	22 619 122

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 166 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-259 123
Årets resultat, kr	79 141
Reservation till underhållsfond, kr	-166 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-345 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-345 982

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	1 730 328	1 508 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 544	13 377
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 733 872	1 522 168
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-936 182	-795 991
Övriga externa kostnader	Not 5	-15 291	-37 962
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-41 501	-40 630
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-425 128	-400 070
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 418 102	-1 274 652
RÖRELSERESULTAT		315 770	247 516
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 630	-172 621
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-236 630	-172 382
ÅRETS RESULTAT		79 141	75 134

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 566 327	30 991 455
Pågående nyanläggningar	Not 9	286 223	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 852 550	30 991 455
Summa anläggningstillgångar		30 852 550	30 991 455
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 443	20 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	23 840	23 163
Summa kortfristiga fordringar		25 283	43 599
Kassa och bank			
Bank	Not 12	990 426	887 487
Summa kassa och bank		990 426	887 487
Summa omsättningstillgångar		1 015 708	931 086
SUMMA TILLGÅNGAR		31 868 259	31 922 541

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 869 000	21 869 000
Fond för yttre underhåll	1 096 104	930 104
<i>Summa bundet eget kapital</i>	22 965 104	22 799 104
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-425 123	-334 257
Årets resultat	79 141	75 134
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-345 982	-259 123
Summa eget kapital	22 619 122	22 539 981
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 314 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	9 030 333	3 731 000
Leverantörsskulder	40 000	111 771
Aktuell skatteskuld	3 120	4 077
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	175 683
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	9 249 136	4 068 560
Summa skulder	9 249 136	9 382 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 868 259	31 922 541

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	315 770	247 516
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	425 128	400 070
	740 898	647 585
Erhållen ränta	0	239
Erlagd ränta	-220 374	-172 627
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	520 525	475 198
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 317	-19 677
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-135 012	-1 693 808
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	403 829	-1 238 287
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-286 223	-197 964
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-286 223	-197 964
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-14 667	1 520 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-14 667	1 520 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	102 939	83 749
Likvida medel vid årets början	887 487	704 756
Likvida medel vid årets slut	990 426	788 505
	102 939	83 749

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 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

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:

15 - 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
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	1 730 328	1 504 632
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	4 159
	1 730 328	1 508 791

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Bidrag	0	13 377
Övrigt	3 544	0
	3 544	13 377

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-114 989	-27 636
El	-51 445	-61 947
Uppvärmning	-337 820	-296 367
Vatten	-75 085	-63 944
Renhållning	-37 555	-39 800
TV, bredband, iptelefoni	-74 041	-72 891
Obligatoriska besiktningar	0	-16 250
Hissar serviceavtal & besiktning	-6 469	-6 355
Förvaltningskostnader	-176 240	-160 675
Försäkringar	-19 963	-18 347
Fastighetsskatt	-32 600	-31 780
Övriga driftskostnader	-9 975	0
	-936 182	-795 991

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga förvaltningskostnader	-1 199	-9 664
Kostnader överlåtelse och panter	-5 195	-7 519
Föreningsverksamhet	-6 150	-4 183
Förbrukningsinventarier	0	-13 360
Stämma och styrelse	-2 747	-3 236
	-15 291	-37 962

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-30 373	-30 156
Revisionsarvode	-1 998	-999
Sociala avgifter	-9 130	-9 475
	-41 501	-40 630

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-425 128	-400 070
	-425 128	-400 070

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

23 999 854

22 906 405

Årets investering byggnader

0

1 093 449

Ingående anskaffningsvärde mark

9 971 024

9 971 024

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**33 970 878****33 970 878****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 979 423

-2 579 354

Årets avskrivningar byggnader

-425 128

-400 070

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 404 551****-2 979 423****Utgående redovisat värde****30 566 327****30 991 455**

Redovisade värden byggnader

20 595 303

21 020 431

Redovisade värden mark

9 971 024

9 971 024

Fastighetsbeteckning: Kristianstad 5:33**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1982

20 376 000

6 384 000

26 760 000

26 760 000

20 376 000**6 384 000****26 760 000****26 760 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

12 361 000

12 361 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**12 361 000****12 361 000****Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

0

994 467

Årets Investering

286 223

98 982

Omklassificering till Byggnader och mark

0

-1 093 449

Utgående värde pågående nyanläggningar

286 223**0**

Pågående nyanläggningar avser tak, fönster, fasad, ventilation och målning.

Föregående års nyanläggningar avsåg fjärrvärmecentral.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

1 443

20 436

1 443**20 436****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

5 100

4 664

Förutbetalad kabel-TV och bredband

18 740

18 499

23 840**23 163****Not 12 BANK**

Sparbanken Skåne

990 426

887 487

990 426**887 487**

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,15%	2025-01-31	3 716 333	8 004
Sparbanken Skåne AB	4,66%	2025-11-10	2 482 000	4 000
Sparbanken Skåne AB	1,09%	2025-02-10	2 832 000	4 000
			9 030 333	16 004
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				9 030 333
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				9 030 333
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,84%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				64 016
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				8 950 313
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	9 341
Arbetsgivaravgifter	0	9 475
	0	18 816

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 549	46 669
Upplupna räntekostnader	4 287	4 293
Förutbetalda årsavgifter och hyror	101 559	144 194
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 288	7 740
	175 683	202 896

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Annika Åkerberg

Kenneth Ekholm

Anders Magnusson

Mattias Bergdahl

Per Werner

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

Michael Anefur
Revisor vald av föreningsstämman

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.