



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Norralund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norralund med säte i Norrköping org.nr. 725000-1372 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krusbärsbusken 4	1956-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	garage (6 garageplatser)	126
24	p-platser (varav 10 laddstolpar)	0
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 430
Totalt 59 objekt		2 556

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 8 st 2 rok, 12 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stefan Karlsson	Ordförande	2024-04-11
Lars-Olov Ahlström	Ledamot	2024-04-11
Lejla Mesetovic	Ledamot	2024-04-11
Gustaf Jonsson	Ledamot	2024-04-11
Christian Pettersson	Suppleant	2024-04-11
Magnus Långström	Suppleant	2024-04-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Karlsson, Lars-Olov Ahlström, Lejla Mesetovic, Gustaf Jonsson, Christian Pettersson och Magnus Långström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Hans Ornefalk med Bertil Johansson som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Bo Nilsson (sammanställande) och Marie Ekström samt Kjell Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 11 april 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell 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 under våren 2022.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 10% från och med 1 januari 2025.

Under verksamhetsåret har följande skett:

- Stamspolning har utförts av samtliga kök.
- Utbyte har skett av kallvattenventiler.
- Nersäkring till 16A har skett.
- Utbyte av ventiler i trapphusen har åtgärdats.
- I tvättstugan har installation av doseringsutrustning skett i en av tvättmaskinerna och ett trumpaket för en annan tvättmaskin är utbytt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Nya garageportar.
2006-2007	Renovering av tak.
2007	Nya lås i samtliga lägenhetsdörrar.
2008	Ombyggnad av lokal till 2 nya lägenheter. Byte av avstängningsventiler i alla badrum, samt byte till snålspolande duschmunstycken.
2009	Renovering av tvättstuga med nya maskiner. Nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter. Postboxar till entrén.
2010	Renovering av fastighetens hiss.
2012	Avveckling av gammal TV-utrustning och övergång till bredbands TV.
2013	Ombyggnad av ventilationssystemet.
2015	Kompletterande renovering av hiss (lintrumma, drivlinor och hissmotor). Ny underhållsplan togs i bruk. Byggnation av nytt miljöhus.
2016	Reparation av balkonger. Markarbeten och ny platsättning framför entrén. Byggnation av 2 nya parkeringsplatser. Det nya miljöhuset färdigställdes och togs i bruk, samt så används det gamla miljörummet till barnvagnsrum.
2017	Byggnation av cykelgarage på gården. Byte av tvättmaskin.
2018	Byte skett av en tvättmaskin. Luftavfuktare och fläkt har bytts i torkrummet.
2019	Byte av värmecentral och tecknade av ett 10-årigt avtal med Eon.
2021	Ny uteplats byggd på gården. Amortering av lån med 200 000 kr. Installation av 10 st laddstolpar för elbil.
2022	Byte av sektionsventiler, varmt och kallt vatten. Plantering av buskar vid altaner samt målning sockel hus och målning trapphus. Reparation av betong vid garageinfarter och byte av samtliga dörrkontakter till hiss.
2023	Reparation av golv vid garageinfarter. Taket har målats om och byte av lister i entréparti. Byte av röklucka har också skett. Ventilation med temperaturvakt installerad i hissmaskinrum.

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

En relining av avloppen kommer att ske under 2025.

lordningställande av skyddsrum och skyddsrumsinstruktioner enligt gällande norm.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	142	119	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 021	1 082	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 074	1 082	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	219	224	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	595	566	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	622	624	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 531	1 445	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	42	-74	0	0	0
Soliditet, %	58	58	0	0	0

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikt har inte räknats ut för åren 2020-2022. Nyckeltal för årsavgift kr/kvm samt årsavgifter/totala intäkter % har beräknats från år 2023 med hänsyn till bredband/kabel-TV. Från och med årets bokslut så beräknas kvm för garagebyggnader även in i lokalyta. 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	218 750	0	0	218 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 159 017	0	0	1 159 017
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 010 728	0	-159 024	851 704
S:a bundet eget kapital, kr	2 388 495	0	-159 024	2 229 471
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 727 854	-73 680	159 024	1 813 198
Årets resultat, kr	-73 680	73 680	42 176	42 176
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 654 174	0	201 200	1 855 374
S:a eget kapital, kr	4 042 669	0	42 176	4 084 845

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 21 000 kr samt ianspråktagande skett med 180 024 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	1 654 174
Årets resultat, kr	42 176
Reservation till underhållsfond, kr	-21 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	180 024
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 855 374

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 855 374

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 529 599	1 445 346
Övriga rörelseintäkter	3	59 129	71 300
Summa rörelseintäkter		1 588 728	1 516 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 221 854	-1 232 267
Övriga externa kostnader	5	-82 246	-119 742
Personalkostnader och arvoden	6	-72 086	-76 068
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-141 272	-141 272
Summa rörelsekostnader		-1 517 458	-1 569 349
Rörelseresultat		71 270	-52 703
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 738	26 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 831	-49 363
Summa finansiella poster		-29 093	-22 496
Resultat efter finansiella poster		42 176	-75 199
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	1 519
Årets resultat		42 176	-73 680

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 252 049	5 374 182
Inventarier, verktyg och installationer	8	69 218	88 357
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 321 267	5 462 539
Summa anläggningstillgångar		5 321 267	5 462 539
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 961	0
Övriga fordringar	9	697 103	116 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 785	69 110
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		755 849	185 596
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	997 827	1 355 082
<i>Summa kassa och bank</i>		997 827	1 355 082
Summa omsättningstillgångar		1 753 675	1 540 678
SUMMA TILLGÅNGAR		7 074 942	7 003 217

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		1 159 017	1 159 017
Medlemsinsatser		218 750	218 750
Fond för yttre underhåll		851 704	1 010 728
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 229 471	2 388 495
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 813 198	1 727 854
Årets resultat		42 176	-73 680
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 855 374	1 654 174
Summa eget kapital		4 084 846	4 042 669
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	1 910 000
Summa långfristiga skulder		0	1 910 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 610 000	720 000
Leverantörsskulder		104 174	133 545
Aktuella skatteskulder		3 044	3 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	272 879	193 328
Summa kortfristiga skulder		2 990 097	1 050 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 074 942	7 003 217

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	42 176	-73 680
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	141 272	141 272
Betald skatt	0	-1 519
Kassaflöde från löpande verksamhet	183 448	66 073
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	17 663	-22 598
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	49 549	-5 920
Kassaflöde från löpande verksamhet	250 660	37 555
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	230 660	17 555
Likvida medel vid årets början	1 464 149	1 446 594
Likvida medel vid årets slut	1 694 809	1 464 149

NOTER

1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 43 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,42% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt stadgarna. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 043 tkr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter	1 323 408	1 263 254
Hyrer	77 130	69 060
Hysesbortfall	-120	0
Intäkter el förbrukning laddstolpar	6 781	0
Intäkter bredbandsabonnemang	122 400	113 016
Öresutjämning	0	17
Summa nettoomsättning	1 529 599	1 445 346

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	1 885	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms (bl.a. debitering On Tower)	57 244	71 300
Övriga rörelseintäkter	59 129	71 300

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	76 987	115 649
Underhåll enligt plan	180 024	222 530
Elavgifter	79 072	78 545
Uppvärmningsavgifter	365 533	368 373
Vatten och avlopp	115 219	97 630
Sophämtning	49 746	61 054
Försäkringar	38 940	35 057
Bredband /Kabel-TV	132 345	124 516
Fastighetsskötsel	128 369	77 266
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	53 439	51 646
Övriga kostnader (bevakningskostnader)	2 181	0
Summa driftskostnader	1 221 854	1 232 267
5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	64 346	76 087
Övriga förvaltningskostnader	6 148	41 242
Bankkostnader	2 146	2 413
Personalkostnader - möten	2 351	0
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	1 885	0
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	5 370	0
Summa övriga externa kostnader	82 246	119 742
6 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Löner för anställda	0	1 250
Arvode styrelse	46 800	56 050
Arvode föreningsvald revisor	3 250	3 250
Övriga arvoden	4 380	0
Sociala avgifter	17 656	15 518
Summa personalkostnader och arvoden	72 086	76 068

7 Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 730 035	8 730 035
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 184 551	1 184 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 914 586	9 914 586

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-4 540 404	-4 418 271
Årets avskrivningar	-122 133	-122 133
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 662 537	-4 540 404

Utgående redovisat värde

	5 252 049	5 374 182
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 600 000	9 600 000
Totalt taxeringsvärde	30 000 000	30 000 000

Fastighetsbeteckning Krusbärsbusken 4

8 Inventarier, verktyg och installationer

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärde	287 595	287 595
Utgående anskaffningsvärde	287 595	287 595
Ingående avskrivningar enligt plan	-199 238	-180 099
Årets avskrivning enligt plan	-19 139	-19 139
Utgående avskrivning enligt plan	-218 377	-199 238
Utgående redovisat värde	69 218	88 357

9 Övriga fordringar

2024-12-31

2023-12-31

Skattekonto	120	0
Regleringskonto lånereskontra	0	486
Andra kortfristiga fordringar	0	6 933
Avräkningskonto HSB	696 983	109 067
Summa kortfristiga placeringar	697 103	116 486

10 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	0	387 994
SBAB	997 827	967 089
Summa kassa och bank	997 827	1 355 082

11 Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31		
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	4,14	2025-01-22	700 000	700 000
Stadshypotek AB	1,39	2025-03-30	1 910 000	1 930 000
			2 610 000	2 630 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			20 000	20 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			2 590 000	700 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	1 910 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	80 000	80 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 510 000	2 530 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	6 372 000	6 372 000
Summa ställda säkerheter	6 372 000	6 372 000

12 Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	20 000	20 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	2 590 000	700 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 610 000	720 000

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	54 930	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	17 028	0
Upplupna räntekostnader	11 005	13 483
Förutbetalda hyror och avgifter	131 298	117 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 618	62 633
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272 879	193 328

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Stefan Karlsson

Lars-Olov Ahlström

Lejla Mesetovic

Gustaf Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Hans Ornefalk

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse verksamhetsåret 2024 för Brf Norralund.

I egenskap av vald revisor för bostadsrättsföreningen Norralund, organisationsnummer 725000-1372, har jag granskat föreningens räkenskaper m.m. för verksamhetsåret 2024.

Jag har granskat protokoll förda vid styrelsens sammanträden, räkenskaperna utförda av HSB, samt föreningens förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Årsbokslutet har gjorts enligt god redovisningssed och god föreningsmed och jag tillstyrker

- att resultaträkning och balansräkning fastställs
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024

Norrköping 2025-03-31


Hans Ornefalk

ÅRSREDOVISNING 2024

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

STEFAN KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 22:32:49



LARS-OLOV AHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 01:37:11



LEJLA MESETOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:04:00



GUSTAF JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:12:09



HANS ORNEFALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:00:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HANS ORNEFALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:57:38



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 tomträtsavtal 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.