



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Norrsundet Fritid



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Norrsundet Fritid med säte i Norge org.nr. 769608-5872 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och mark på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gävle Norrsundet 15:130	2002-07-30	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	610
Totalt 8 objekt		610

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Malte Lilliestråle	Ordförande	2023-05-08
Birgit Lindholm	Ledamot	2018-06-13
Anie Consolée Niyonkuru	Suppleant	2023-05-08
Marie Svensson	Suppleant	2023-05-25
Geir Sandstö	Ledamot	2023-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: alla.

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer har varit: Jonas Tronelius vald av föreningen med Margaretha Liliestråle som revisorsuppleant

Valberedning har varit: ingen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2,1%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2018	Byte av ytskikt på tak, utfört av Hagmans Tak Norr AB
2019	Byte av två takfläktar med tillhörande elskåpstyrning, samt åtta köksluckor. Byte av avloppstam i kulvert, utfört av Gävle Rörteam
2020	Byte av galvaniserade rör i kallavattenstråket, utfört av Gävle VVS Center
2021	Lås och cylinderbyte, säkerhetsdörrar, utfört av Lås & Nyckel i Gävle

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

Årtal	Åtgärd
2023-2027	Fönsterbyte / renovering fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 9 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 9.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	162	72	228	137	155
Skuldsättning, kr/kvm	225	440	450	460	470
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	225	440	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	270	215	213	223	203
Årsavgifter, kr/kvm	583	571	571	519	512
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	584	571	576	524	515
Nettoomsättning, tkr	356	348	352	320	314
Resultat efter finansiella poster, tkr	55	57	95	39	51
Soliditet, %	89	82	82	80	81

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	1 220 000	0	0	1 220 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	246 428	0	43 000	289 428
S:a bundet eget kapital, kr	1 466 428	0	43 000	1 509 428
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	79 545	56 575	-43 000	93 120
Årets resultat, kr	56 575	-56 575	55 339	55 339
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	136 120	0	12 339	148 459
S:a eget kapital, kr	1 602 548	0	55 339	1 657 887

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 43 000 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	136 120
Årets resultat, kr	55 339
Reservation till underhållsfond, kr	-43 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	148 459

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	148 459

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	356 216	348 289
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		356 216	348 289
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-199 370	-195 939
Övriga externa kostnader	Not 4	-53 703	-46 363
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-43 762	-43 762
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-296 835	-286 063
RÖRELSERESULTAT		59 381	62 226
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		504	437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 546	-6 088
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-4 042	-5 651
ÅRETS RESULTAT		55 339	56 575

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	1 588 390	1 632 152
Summa materiella anläggningstillgångar		1 588 390	1 632 152
Summa anläggningstillgångar		1 588 390	1 632 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		46	46
Avräkningskonto HSB		101 644	303 486
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	8 387	7 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	19 071	21 929
Summa kortfristiga fordringar		129 148	332 637
Kassa och bank			
Bank	Not 9	150 000	0
Summa kassa och bank		150 000	0
Summa omsättningstillgångar		279 148	332 637
SUMMA TILLGÅNGAR		1 867 537	1 964 788

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 220 000	1 220 000
Fond för yttre underhåll	289 428	246 428
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 509 428	1 466 428
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	93 120	79 545
Årets resultat	55 339	56 575
<i>Summa fritt eget kapital</i>	148 459	136 120
Summa eget kapital	1 657 887	1 602 548
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10137 500	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	137 500	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	268 500
Leverantörsskulder	19 796	39 843
Aktuell skatteskuld	Not 11693	1 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 1251 661	52 123
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	72 150	362 241
Summa skulder	209 650	362 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 867 537	1 964 788

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	59 381	62 226
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	43 762	43 762
	103 143	105 988
Erhållen ränta	504	437
Erlagd ränta	-4 487	-6 104
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	99 160	100 320
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 648	-5 309
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	240 850	34 738
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	341 658	129 750
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-393 500	-6 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-393 500	-6 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-51 842	123 750
Likvida medel vid årets början	303 486	179 736
Likvida medel vid årets slut	251 644	303 486
	-51 842	123 750

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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

Årsavgifter bostäder	355 584	348 288
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	573	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	59	1
	<u>356 216</u>	<u>348 289</u>

I Årsavgift ingår kostnaden för värme och vatten

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-999	-10 967
El	-12 402	-12 055
Uppvärmning	-152 542	-140 651
Renhållning	-6 524	-5 625
Försäkringar	-22 153	-20 416
Fastighetsskatt	-4 341	-5 361
Övriga driftskostnader	-410	-863
	<u>-199 370</u>	<u>-195 939</u>

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga förvaltningskostnader	-47 977	-41 185
Kostnader överlåtelse och panter	-573	0
Samfällighets- och gemensamanläggning	-5 154	-5 178
	<u>-53 703</u>	<u>-46 363</u>

Not 5 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-43 762	-43 762
	<u>-43 762</u>	<u>-43 762</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

2 084 013

2 084 013

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**2 084 013****2 084 013****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-451 861

-408 100

Årets avskrivningar byggnader

-43 762

-43 762

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-495 623****-451 861****Utgående redovisat värde****1 588 390****1 632 152**

Redovisade värden byggnader

1 588 390

1 632 152

Fastighetsbeteckning: Norrsundet 15:130**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1970

1 447 000

340 000

1 787 000

1 787 000

1 447 000**340 000****1 787 000****1 787 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

300 000

300 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**300 000****300 000****Not 7 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

7 327

7 176

Skattefordran 2024

1 060

0

8 387**7 176****Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

19 071

19 338

Förutbetalad SBC medlemsavgift

0

3 591

19 071**22 929****Not 9 BANK**

Handelsbanken affärskonto

150 000

0

150 000**0**

2024-12-31 2023-12-31

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,46%	2027-07-30	137 500	6 000
				137 500	6 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					131 500
Nästa års amortering av långfristig skuld					6 000
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					6 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,46%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					24 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					107 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 11 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	1 775
Slutskatteskuld föregående år	693	0
	693	1 775

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	793	734
Förutbetalda årsavgifter och hyror	30 896	29 574
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 972	21 815
	51 661	52 123

Denna årsredovisning är manuellt signerad
Gävle _____ / _____ 2 025

.....
Birgit Lindholm Malte Lilliestråle

.....
Geir Sandstö

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

Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE för 2024

Till föreningsstämman i Norrsundet Fritid

Bostadsrättsföreningen

Org.nr. 769608-5872

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norrsundet Fritid för år 2024-01-01 - 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Arbetet med bokföring är utlagt till HSB Södra Norrland. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar normalt att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 10 maj 2025

Margareta Lilliestråle

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.